



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL REGIONAL DE CAMPO GRANDE
Rua Carlos da Silva Costa, nº 141, 4º Andar, Campo Grande, RJ.
Telefone: 3470-9644
E-mail: cgr02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à LUTSON FORM S.A, na pessoa de seu representante legal JOSÉ CARLOS DE SOUZA MÁXIMO, e este por si, e à JOSÉ DA COSTA RAMOS, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0007043-19.2001.8.19.0205), proposta por STANDARD MADEIRAS LTDA contra LUTSON FORM S.A, JOSÉ CARLOS DE SOUZA MÁXIMO e JOSÉ DA COSTA RAMOS, na forma abaixo:

O DR. JUAREZ FERNANDES CARDOSO, Juiz de Direito da Segunda Vara Cível Regional de Campo Grande, Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à LUTSON FORM S.A, na pessoa de seu representante legal JOSÉ CARLOS DE SOUZA MÁXIMO, e este por si, e à JOSÉ DA COSTA RAMOS, que no dia **12.12.2025, às 12hs:20min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **16.12.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance que ofereça preço vil, de acordo com o Art. 891, § único do CPC, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 315 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 314 - descrito e avaliado às fls. 343/344 (em 17/08/2015).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Imóvel - Avenida Gilberto Amado, nº 1.080, Apartamento 204, Barra da Tijuca, RJ. Com direito a uma vaga de garagem. O terreno encontra-se devidamente dimensionado, caracterizado e registrado no cartório do 9º RGI (capital), tudo conforme certidão digitalizada que instrui o presente mandado e que faz parte integrante desse laudo. Do Edifício - Construção moderna, ocupação residencial, em estrutura de concreto armado e alvenaria com a fachada revestida em mármore, constituído de três pavimentos. Hall social com acesso através de porta de vidro. Apartamento 204 - Posição fundos. Área edificada com aproximadamente 79m2. AVALIO, Indiretamente, o imóvel acima descrito em R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 1.576.651,06 (hum milhão, quinhentos e setenta e seis mil, seiscentos e cinquenta e um reais e seis centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 269801, em nome de Lutson Form S.A; constando ainda da referida matrícula: (R-7) – **Promessa de Compra e Venda:** Pela Escritura de 08/11/2007 do 17º Ofício, livro 6773, fls. 93, prenotada em 02/03/11 com o nº 134756 à fl. 66v do livro 1-HD, fica registrada a Promessa de Compra e Venda do imóvel, com imissão na posse, feita por Lutson Form S.A em favor de Carlos Fabiano Terrigno, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77 com Cristiane Dutra da Costa Terrigno.- Cientes os Srs. interessados que, consta às fls. 314 dos autos, a seguinte decisão: “... *Considerando a data de distribuição da ação (13/09/2001) e a data do registro da Promessa de Compra e Venda (29/03/2011), considero a venda do imóvel como Fraude contra Credores, pelo que defiro a penhora do imóvel em tela...*”.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 3002775-9): R\$ 83.916,91 (oitenta e três mil, novecentos e dezesseis reais e noventa e um centavos), referente aos exercícios de 2003 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2823436-7): R\$ 706,52 (setecentos e seis reais e cinquenta e dois centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2024; Condomínio: R\$ 7.952,08 (sete mil, novecentos e cinquenta e dois reais e oito centavos), conforme planilha datada de 31/10/2025.- OBS.: O imóvel será vendido livre e desembaraçado, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do Artigo 908, do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no Artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.- As certidões referentes ao Art. 255, inciso XIX, Provimento de nº 83/2022 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão.- Ficam os executados intimados dos Leilões por intermédio deste edital, na pessoa de seus advogados constituídos nesses autos, na forma do Art. 889, Parágrafo Único, e seus incisos do CPC.- **Condições Gerais da Alienação:** Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF.- Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente (no prazo de 24 horas antes do início do pregão) efetuar o seu cadastro pessoal no site do Leiloeiro (www.portellaleiloes.com.br) e também solicitar sua habilitação para participar do Leilão na modalidade online, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site do Leiloeiro).- De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, “Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, forma do Art. 895, § 4º e § 5º; Art. 896, § 2º; Arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o Art. 903 do Código de Processo Civil”; Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento.- A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro no ato da arrematação, bem como na adjudicação ou remissão, e custas de Cartório de 1% até o limite máximo permitido.- O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar ao Juízo, por escrito, proposta de aquisição do bem, com a

devida antecedência, na forma do Artigo 895 do CPC.- Caso a proposta para venda parcelada venha ocorrer após a realização dos leilões, será devida a comissão de 5% ao Leiloeiro.- O preço da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida através do site www.tjrj.jus.br) e enviada p/e-mail do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário, DOC, TED ou PIX; A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos seis dias do mês de novembro de 2025.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br.- Eu, Flávio Vinícius de Campos, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as) Juarez Fernandes Cardoso - Juiz de Direito.