PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO

Prazo de Intimação: 5 (cinco) dias

INFORMAÇÕES DO PROCESSO JUDICIAL

Vara/Comarca	31ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL / RJ
Número do Processo	0067396-65.1995.8.19.0001
Ação Judicial	PROCEDIMENTO SUMÁRIO – DESPESAS CONDOMINIAIS (FASE DE EXECUÇÃO)
Exequente	CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VISCONDE DE SANTA CRUZ
Executado	SERGIO CLAUDIO WINCKLER
Interessada	MARIA SOLEDAD DIAZ WINCKLER
Leiloeiro Oficial	MAURO MARCELLO DA COSTA MACHADO – MAT. 206 JUCERJA
Site	www.mauromarcello.lel.br
Contato	(21) 3195-6005 | contato@mauromarcello.lel.br

O DOUTOR LUIZ CLAUDIO SILVA JARDIM MARINHO, **JUIZ DE DIREITO DA 31ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL - RJ**, nos termos do artigo 881 e seguintes do Código de Processo Civil, FAZ SABER a todos quantos possa interessar que será realizado **LEILÃO JUDICIAL NA MODALIDADE ELETRÔNICA** dos direitos aquisitivos **(direito e ação)** sobre bem adiante descrito, conduzido pelo Leiloeiro Oficial **Mauro Marcello da Costa Machado**, devidamente credenciado junto ao Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, observadas as condições a seguir especificadas.

1. DATAS E HORÁRIOS DO LEILÃO

O leilão ocorrerá exclusivamente por meio eletrônico, no site www.mauromarcello.lel.br, conforme o calendário abaixo:

Modalidade	Abertura	Encerramento
1º Leilão	21/01/2027 às 14h	25/01/2027 às 14h
2º Leilão	25/01/2027 às 14h	27/01/2027 às 14h

2. DESCRIÇÃO DO BEM

Característica	Lote 1
Endereço	Rua Visconde de Santa Cruz, nº 285, apartamento 802
Bairro / CEP	Engenho Novo — Rio de Janeiro/RJ — CEP 20950-340
Área Construída	66 m² (carnê do IPTU 2026 e certidão do FUNESBOM; a matrícula e o laudo não informam a área)
Posição	Fundos
Garagem	Direito a 01 (uma) vaga de garagem, indistintamente de sua localização
Descrição	Imóvel residencial situado na Rua Visconde de Santa Cruz, nº 285, Apto 802, Bairro do Engenho Novo. Por não ter conseguido adentrar o imóvel, o Oficial de Justiça Avaliador não pôde fazer seu detalhamento, mas obteve

	informações sobre as características do condomínio: 2 elevadores, playground, vaga na garagem e portaria.
Ocupação	A certidão de esclarecimentos de 01/10/2024 indicava ocupação do imóvel pela interessada e familiares.
Matrícula / Ofício RGI	Matrícula nº 28607 do 1º Serviço Registral de Imóveis da Capital - RJ
Inscrição IPTU	1.573.135-9
Nº CBMERJ	672340-7
Valor de avaliação	R$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais)

Descrição do imóvel na certidão do RGI: Apartamento 802 do prédio em construção à rua Visconde de Santa Cruz, 285, com direito a 01 vaga(s) de garagem indistintamente de sua localização e correspondentes frações ideais de 0,01447 para a unidade e 0,00241 para cada vaga, medindo o terreno, na sua totalidade, 22,00m de frente e fundos por 57,30m de ambos os lados, confrontando, à direita com o prédio 263 de Matheus de Barros, à esquerda com o prédio 297 de Isolino Fernandes, ambos da mesma rua e, nos fundos com o prédio 120 da rua Bela Vista de Manuel Casimiro. Inscrição no FRE nº 1.573.135-9, C.L. nº 08369-1.

Proprietário atual (última transmissão registrada): COMPEM CIA. DE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS, CGC 42.365.122/0001-21, titular do domínio desde a abertura da matrícula nº 28607 (06/11/1980). A última transmissão registrada é a PROMESSA DE VENDA objeto do R.6 (escritura de 07/06/1985 do 24º Ofício de Notas, Livro 3101, fls. 175; registro em 19/07/1985), em favor de SERGIO CLAUDIO WINCKLER, brasileiro, do comércio, e sua mulher MARIA SOLEDAD DIAZ WINCKLER, chilena, do lar, casados pelo regime da comunhão de bens, inscritos no CPF sob o nº 243.519.900-04. Não há escritura definitiva nem transmissão posterior registrada. Registralmente, os promitentes compradores são titulares de direitos aquisitivos, e não do domínio.

2.1. Ônus Reais, Legais e Convencionais

Atos relevantes da cadeia registral:

- R.1 — Hipoteca de 1º grau (escritura de 28/08/1980, 18º Ofício de Notas) em favor de Residência Cia. de Crédito Imobiliário do Rio de Janeiro, tendo como devedora a COMPEM; registro em 06/11/1980. O imóvel foi desligado da hipoteca pelo Av.5.
- Av.2 — Construção: apartamento construído, com habite-se concedido em 08/02/1982; averbação em 18/02/1982.
- R.3 e Av-4 — Promessa de venda da COMPEM a Osmar de Oliveira, Guiomar da Mota Oliveira e Rose Mary da Mota Oliveira (escritura de 27/06/1980, 18º Ofício de Notas; registro em 27/09/1982), rescindida pelo Av-4, de 18/01/1983 (escritura de 22/12/1982, 18º Ofício de Notas).
- Av.5 — Alteração da razão social da credora do R.1 para Comind Rio S/A Crédito Imobiliário e, por autorização desta, desligamento do imóvel da hipoteca objeto do R.1, em 17/07/1985.
- R.6 — Promessa de venda (escritura de 07/06/1985, 24º Ofício de Notas, Livro 3101, fls. 175; registro em 19/07/1985): a COMPEM promete vender a SERGIO CLAUDIO WINCKLER e sua mulher MARIA SOLEDAD DIAZ WINCKLER, pelo preço de Cr$ 41.660.000.
- Av.7 — Averbação da inscrição no FRE nº 1.573.135-9 e C.L. nº 08369-1, em 19/07/1985.
- R-8 — PENHORA: mandado da 5ª Vara de Fazenda Pública, extraído da Execução Fiscal nº 04473/98, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Sergio Claudio Winckler; auto de penhora de 07/10/2000; valor principal de R$ 388,48; registro em 26/01/2001.

- R.10 — PENHORA DE 1/2 DO IMÓVEL: mandado da 31ª Vara Cível, assinado em 07/05/2001, extraído de Ação Sumaríssima movida pelo Condomínio do Edifício Visconde de Santa Cruz em face de Sergio Claudio Wincler; auto de penhora de 30/01/1997; principal de 7.574,11 UFIRs; registro em 03/09/2001.
- R.11 — PENHORA: mandado da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraído da Execução Fiscal nº 1-8027/99, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Sergio Claudio Winckler; auto de penhora de 25/07/2001; valor principal de R$ 406,89; registro em 19/12/2001.
- R-13 — PENHORA: mandado da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraído da Execução Fiscal nº 2002.120.005589-8, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Sergio Claudio Winckler; auto de penhora de 02/07/2003; valor principal de R$ 340,27; registro em 18/02/2004.
- R-15 e Av.20 — Penhora de 50% do imóvel, da 14ª Vara Cível, em ação de cobrança movida pelo Condomínio do Edifício Visconde de Santa Cruz em face de Sergio Claudio Winckler e Maria Soledad Diaz Winckler (auto de 01/10/2003; R$ 23.117,67; registro em 13/12/2004), CANCELADA pelo Av.20, de 24/11/2015 (processo nº 0039377-73.2000.8.19.0001).
- R.16 — PENHORA: mandado da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraído da Execução Fiscal nº 2004.120.050217-2, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Sergio Claudio Winckler; auto de penhora de 25/09/2006; valor principal de R$ 311,28; registro em 03/09/2007.
- R.18 — PENHORA: mandado da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraído da Execução Fiscal nº 0249160-27.2008.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Sergio Claudio Winckler; auto de penhora de 16/10/2010; valores de R$ 120,06, R$ 133,98 e R$ 147,35 (exercícios de 2006, 2005 e 2004); registro em 28/10/2010.

A consulta registral analisada encerra-se no Av.20, de 24/11/2015, não constando qualquer outro ônus, hipoteca vigente, alienação fiduciária, usufruto, indisponibilidade ou averbação premonitória.

2.2. Avaliação

Tipo de Avaliação	Indireta
Valor de avaliação	R$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), com data de referência de 15/04/2024, homologado por decisão de 07/06/2024 (fls. 1.106/1.107)
Laudo	Fls. 1.085, com esclarecimentos às fls. 1.176/1.177

2.3. Débitos do Imóvel (Tributários e Propter Rem)

Natureza do débito	Lote 1
Débito de IPTU em Dívida Ativa	R$ 9.308,65, posição em 04/11/2026
Débito de IPTU em aberto (carnê 2026)	Não há débito: carnê 2026 em situação “NORMAL — QUITADA”, com isenção de IPTU e de TCL
Funesbom	R$ 767,37, posição de 04/11/2026

2.4. Anotações do Registro de Distribuição

Nada consta contra o imóvel penhorado na certidão fiscal. Nada consta contra SERGIO CLAUDIO WINCKLER e MARIA SOLEDAD DIAZ WINCKLER nas certidões cíveis e fiscais.

As informações e valores foram extraídos das certidões e documentos constantes dos autos, estando sujeitos a atualização conforme a legislação vigente.

3. VALOR MÍNIMO DE VENDA

Não serão aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação, nos termos do artigo 891 e parágrafo único do Código de Processo Civil.

4. SUB-ROGAÇÃO DE DÉBITOS

A aquisição será considerada originária para o arrematante. A venda será realizada livre de débitos e desembaraçada, com sub-rogação das dívidas — especialmente as de natureza tributária — no preço da arrematação, conforme o 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, e nos termos do artigo 130, parágrafo único, do CTN. O STJ no Tema 1134, que trata da sub-rogação de débitos tributários nos leilões judiciais, confirmou que a arrematação é aquisição originária, e, determinou que comprador não responde por IPTU, ITR ou outros débitos tributários incidentes antes da arrematação.
O arrematante não responderá por débitos anteriores à arrematação, subsistindo eventual saldo não absorvido pelo preço exclusivamente em face do executado, sem qualquer repercussão sobre o imóvel.

A alienação será realizada com a baixa de eventuais gravames (art. 320-G do Provimento nº 188/2024 do CNJ).

5. CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

Conforme os artigos 12 e seguintes da Resolução nº 236/2016 do CNJ, para participar do leilão eletrônico, o interessado deverá:

- Efetuar cadastro prévio no site do leiloeiro com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas do encerramento do primeiro leilão. O não cumprimento deste prazo poderá inviabilizar a participação.
- Após a aprovação do cadastro, acessar a área de usuário com login e senha, e solicitar habilitação para o lote de interesse. A habilitação implica a aceitação integral das condições deste edital.
- O cadastro é único e válido para todos os leilões. A habilitação, porém, deve ser solicitada individualmente para cada certame.

O leiloeiro poderá, a qualquer momento, exigir a confirmação das informações cadastrais e recusar ou inabilitar cadastros com dados imprecisos, conflitantes ou suspeitos.

Os lances somente poderão ser ofertados por meio do site do leiloeiro, com o usuário devidamente autenticado, até a data e horário de encerramento. Os lances são irrevogáveis e irretratáveis, sendo o usuário integralmente responsável por todas as ofertas registradas em seu nome.

6. LANCE VENCEDOR E REGRAS DO CERTAME

Será declarado vencedor o licitante que oferecer o lance mais alto, desde que igual ou superior ao valor mínimo estabelecido neste edital.

Caso o depósito não seja realizado nos prazos e condições fixados, os lances anteriores serão comunicados ao Juízo para convocação dos ofertantes remanescentes, por ordem de classificação, para ratificação do lance e lavratura de novo auto de leilão, nos termos dos artigos 895, §§ 4º e 5º; 896, § 2º; 897 e 898 do CPC, sujeitando o arrematante inadimplente às penalidades legais.

6.1. Somente serão admitidos lances registrados diretamente no site do leiloeiro, em observância ao princípio da publicidade e para garantir transparência em tempo real a todos os participantes.

6.2. Os lances efetuados no site destinam-se exclusivamente à modalidade de pagamento à vista. Interessados na aquisição parcelada deverão apresentar proposta nos autos do processo, por meio de advogado constituído, abstendo-se de registrar lances no site (ver item 9).

6.3. Havendo lance nos 3 (três) minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais 3 (três) minutos, de forma sucessiva, até que não sejam apresentados novos lances.

6.4. Quanto à preferência na arrematação, aplicam-se as regras do artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC:

- **6.4.1.** Em caso de igualdade de ofertas, será assegurado direito de preferência na seguinte ordem: cônjuge, companheiro(a), descendente e ascendente do executado.

• **6.4.2.** O interessado em exercer o direito de preferência deverá comunicar formalmente o leiloeiro, pelo e-mail contato@mauromarcello.lel.br, com antecedência mínima de 48 horas da data do leilão.

• **6.4.3.** O exercício do direito de preferência ocorrerá após o encerramento do leilão, quando o lance vencedor for divulgado e seu valor comunicado ao titular da preferência.

• **6.4.4.** O titular da preferência deverá confirmar expressamente o exercício do direito pelo mesmo valor do lance vencedor e efetuar o pagamento integral nos prazos e condições deste edital.

6.5. O exequente que não adjudicar o bem antes da publicação do edital somente poderá adquiri-lo na condição de arrematante, com preferência em caso de igualdade de lance (art. 892, § 1º, CPC).

6.6. Se o exequente for o único credor e desejar lançar, não precisará revelar o preço. Havendo mais de um credor, deverá depositar integralmente os valores dos demais créditos (art. 892, § 1º, CPC).

6.7. Os lances eletrônicos somente serão válidos quando recebidos pelo servidor do leiloeiro antes do encerramento do lote.

6.8. Em caso de desistência imotivada ou inadimplemento — tanto do preço quanto da comissão do leiloeiro —, o licitante vencedor perderá a caução, responderá pelas despesas de realização de novo leilão e estará impedido de participar de certames futuros. O Juízo poderá ainda aplicar multa de 20% sobre o valor ofertado (arts. 895, §§ 4º e 5º; 896, § 2º; 897 e 898 do CPC).

6.9. Constatado dolo, o valor devido será o do maior lance ofertado antes do início do aumento artificial de preço.

6.10. Qualquer suspeita de participação fraudulenta será comunicada ao Ministério Público (art. 359 do Código Penal).

6.11. A tentativa de apontar defeitos para induzir desistência sujeitará o autor à sanção do art. 903, § 6º, do CPC, com multa de até 20% do valor do bem.

6.12. O uso de equipamentos que interfiram no site acarretará responsabilidade civil e criminal.

6.13. O leiloeiro não se responsabiliza por prejuízos decorrentes de falhas técnicas ou instabilidades na rede de internet.

7. AUTO DE ARREMATAÇÃO

Assinado o auto de arrematação pelas partes interessadas, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, independentemente de recursos ou ações de qualquer natureza, nos termos do artigo 903 do CPC.

7.1. A assinatura do auto de arrematação pelo leiloeiro e pelo arrematante não autoriza a retirada ou transferência do bem arrematado. Para tanto, serão necessários a carta de arrematação e/ou mandado de entrega, expedidos pelo Juízo após a homologação.

8. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

A arrematação será realizada à vista, mediante depósito judicial ou por meio eletrônico vinculado ao processo, até o dia útil seguinte ao encerramento do leilão, conforme o artigo 892 do CPC.

É admitido o pagamento inicial de 30% (trinta por cento) do valor arrematado, a título de caução, em até 24 (vinte e quatro) horas, com o saldo de 70% (setenta por cento) a ser depositado em até 15 (quinze) dias. O inadimplemento acarretará a perda da caução, nos termos dos artigos 885 e 897 do CPC.

Após o encerramento do leilão, o arrematante deverá providenciar a guia de depósito judicial no portal do TJRJ (CIDADÃO > DEPÓSITO JUDICIAL > DEPJUD), disponível em: https://www.tjrj.jus.br/web/guest/servicos/deposito-judicial.

8.1. O arrematante deverá comprovar o pagamento diretamente ao leiloeiro ou nos autos do processo, dentro dos prazos fixados. O descumprimento será comunicado ao Juízo, sujeitando o arrematante às sanções previstas no artigo 897 do CPC e no artigo 358 do Código Penal.

9. PROPOSTA DE AQUISIÇÃO PARCELADA

O interessado em adquirir o bem em prestações deverá apresentar proposta escrita nos autos do processo judicial, por meio de advogado constituído, observados os seguintes requisitos, nos termos do artigo 895 do CPC:

- Até a data do 1º leilão: por valor não inferior ao da avaliação.
- Até a data do 2º leilão: por valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.
- A proposta deverá contemplar: (i) pagamento à vista de no mínimo 25%; (ii) saldo parcelado em até 30 meses com hipoteca; (iii) indicação de prazo, modalidade, indexador e demais condições.

O atraso no pagamento sujeitará o adquirente à aplicação de multa. A comissão do leiloeiro (5%) deverá ser paga integralmente à vista na homologação.

A apresentação da proposta não suspende a realização do leilão. O lance à vista prevalecerá sobre a proposta parcelada (art. 895, § 7º, CPC).

10. COMISSÃO DO LEILOEIRO

A comissão do leiloeiro corresponde a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não incluída no valor do arremate, incidindo também nos casos de aquisição parcelada nos termos do artigo 895 do CPC. Deverá ser paga diretamente ao leiloeiro no ato do leilão ou na homologação da proposta de parcelamento, nos termos do artigo 884, parágrafo único, do CPC, e do artigo 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/32.

Havendo remição ou qualquer ato do devedor, credor ou terceiro que obste a consumação do leilão após o início do procedimento eletrônico, será devida comissão ao leiloeiro, arbitrada pelo Juízo em 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor da avaliação, sem prejuízo do reembolso das despesas adiantadas (parágrafo único do artigo 884 do CPC).

11. DESPESAS

Os valores comprovadamente adiantados pelo leiloeiro serão reembolsados após a prestação de contas aprovada pelo Juízo. Não havendo arrematação, as despesas serão ressarcidas pelo exequente, conforme o artigo 82 do CPC e o artigo 22, 'f', do Decreto nº 21.981/32.

12. IMISSÃO NA POSSE E TRANSFERÊNCIA DO BEM

A carta de arrematação e a imissão na posse do imóvel deverão ser requeridas pelo arrematante nos autos do processo judicial e somente serão expedidas após o depósito judicial integral do valor da arrematação, o pagamento da comissão do leiloeiro, do ITBI e das custas judiciais, conforme o artigo 901, § 1º, do CPC.

Todas as despesas posteriores à arrematação necessárias à transferência patrimonial do bem correrão por conta exclusiva do arrematante.

13. RESSALVAS

O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sem garantias de qualquer natureza, não cabendo reclamação posterior quanto às suas condições. É responsabilidade exclusiva do interessado verificar o estado do bem antes das datas designadas para o leilão.

As características, medidas e situação do bem descritas neste edital foram extraídas das certidões legais disponíveis e do laudo de avaliação anexados ao processo, sendo de caráter meramente enunciativo.

Incumbe ao arrematante apurar eventuais restrições decorrentes de zoneamento, uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INEMA ou INCRA, bem como adotar as medidas necessárias à obtenção de alvarás e documentos perante os órgãos públicos competentes.

14. INTIMAÇÃO

Ficam intimados do leilão, por meio do presente edital, o devedor e seu cônjuge (se casado for), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, o promitente comprador e vendedor, os credores e demais interessados, nos termos do artigo 274, parágrafo único;

artigo 887, §§ 2º, 3º e 5º; e artigo 889, parágrafo único, todos do CPC, nos casos em que não seja possível a intimação pessoal.

15. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Informações complementares poderão ser obtidas diretamente nos autos do processo eletrônico ou junto ao leiloeiro:

- Telefone: (21) 3195-6005
- E-mail: contato@mauromarcello.lel.br
- Site: www.mauromarcello.lel.br

Para que chegue ao conhecimento de todos, foi expedido o presente edital, que será publicado no site do leiloeiro (www.mauromarcello.lel.br), no portal de editais do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro (www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br) e afixado pela Serventia do Juízo no local de costume, observadas as disposições do artigo 887, § 2º, do CPC, e da Resolução nº 236 do CNJ. Rio de Janeiro, 10 de novembro de 2026.