



Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 12/03/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Regional de Jacarepaguá

Cartório da 1ª Vara Cível

Professora Francisca Piragibe, nº 80 – 3º andar, CEP: 22710-195, Taquara – Rio de Janeiro/RJ.

Tel. 2444-8101 e-mail: jpa01vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias (ART. 879 – II; 882 - §1º e 2º CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 314, de 20/04/2020), extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MIRATAIA II** em face de **JOSIAS DOS SANTOS SANT'ANNA E ANA LUZIA MONCORVO DOS SANTOS - Processo nº 0000311-67.1997.8.19.0203**, passado na forma abaixo:

A DRA. CAROLINA SAUD COUTINHO – Juíza de Direito em exercício da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **JOSIAS DOS SANTOS SANT'ANNA E ANA LUZIA MONCORVO DOS SANTOS** na forma do Art. 889 - Inciso I e §Único c/c 270 e 272, todos do CPC, de que no dia **10/04/2026** a partir das 13:00 horas, **será aberto o 1º Público Leilão On-line**, através da Plataforma de Leilões On-line - **www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, devidamente credenciado no TJ-RJ, estabelecido à Av. Erasmo Braga nº. 277 – Sala 608, Centro/RJ., tel. 21 2220-0863, correio eletrônico suporte@gustavoleiloeiro.com, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **15/04/2026**, no mesmo horário e local, **o 2º Público Leilão On-line**, com término às 12:20 horas, que estará aberto na forma on-line, **a partir de 50% do valor da avaliação** - §único, Art. 891 do CPC, o DIREITO E AÇÃO ao imóvel situado na **RUA PAULO MOREIRA DA SILVA nº. 290, BLOCO 12 - APARTAMENTO 104, FREGUESIA DE JPA/RJ**, penhorado às fls. 597 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 634, como segue:

- LAUDO DE AVALIAÇÃO: O imóvel localizado na **Rua Paulo Moreira da Silva, nº 290, bloco 12, apto. 104, Taquara, Rio de Janeiro/RJ** (CEP 22.770-210), consiste em uma unidade residencial de **44 m²** situada no Condomínio Mirataia II. Construído em 1983, o edifício possui ocupação estritamente residencial e não dispõe de elevador, sendo a unidade composta por sala, dois quartos, cozinha e banheiro. **O bem foi avaliado em R\$ 172.986,00 (cento e setenta e dois mil e novecentos e oitenta e seis reais)**

– Conforme certidão expedida pelo 9º RGI/RJ, registrado na **matrícula nº 117.725**, assim descrito: IMÓVEL: Rua Projetada "A", fração ideal de 0,004622, que corresponderá no apto 104, do Bloco 12, do Tipo 02, do edifício em construção sob o nº 290- Freguesia de Jacarepaguá. **AV-5: RECONHECIMENTO DE LOGRADOURO (20/11/1987):** A Rua Projetada "A" foi oficialmente reconhecida como Rua Paulo Moreira da Silva (Almirante). **AV-8: COMPRA E VENDA (20/11/1987):** Venda do imóvel para Julio Cesar Siani e sua mulher Yoshiko Yokota Siani, pelo preço de CZ\$ 374.295,33. **R.09: HIPOTECA (20/11/1987):** Os adquirentes (Julio e Yoshiko) hipotecaram o imóvel à BRJ Crédito Imobiliário S/A para garantia de dívida de CZ\$ 374.295,33. **AV-10: CAUÇÃO (20/11/1987):** Averbação de caução dos direitos creditórios da hipoteca (R.09) em favor do BNH. **AV-12: CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO (14/05/1990):** Registro da convenção de condomínio do EDIFÍCIO MIRATAIA II. **R.13: PENHORA EM 1º GRAU (21/12/2005):** Determinada pela 12ª Vara de Fazenda Pública da Capital, em execução movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO (Processo nº 2003.120.061973-5), para garantia de dívida no valor de R\$ 477,67.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 1.571.795-2, possui área edificada de 44 m2.

- Conforme certidão de situação fiscal e enfitêutica, **o imóvel apresenta débitos de IPTU, nos exercícios de 2002 a 2013, e 2024, no total de R\$ 9.331,55**, mais os acréscimos legais.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

– FUNESBOM – Taxa de incêndio – Inscrição 671654-2 – **débito em aberto no exercício de 2020 a 2025, no total de R\$ 334,65.**

– A arrematação se dará livre e desembaraçada de todos e quaisquer débitos na forma do Art. 130, §Único do CTN c/c artigo 908, §1º do CPC, não havendo sucessão do arrematante em nenhuma dívida, ônus e/ou responsabilidade anterior(es), visto se tratar de arrematação de forma de aquisição originária da propriedade (STJ, REsp 1038800/RJ 2ª Turma, Rel. Min Herman Benjamin).

- As alienações são feitas em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. O imóvel será vendido no estado em que se encontra, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens, bem como, em se tratando de bens imóveis de eventuais restrições para construção, averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras.

- Com o pagamento integral, a prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), bem como a prova de quitação fiscal, será expedida a Carta de Arrematação, além de mandado de entrega do bem (se móvel for) e de imissão na posse (sendo imóvel) imediatamente, em favor do arrematante. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º do CPC.

- Condições de Venda: O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, inscrito na JUCERJA sob a matrícula nº 105, através do portal eletrônico - site – www.gustavoleiloeiro.com.br. Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente efetuar o cadastro pessoal no site do Leiloeiro (www.gustavoleiloeiro.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); Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Os interessados poderão enviar seus lances previamente. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

- Na forma do artigo 892, caput do CPC, o pagamento será à vista, ou caução de 30% através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), 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 – PIX, sendo os 70% no prazo de 05 dias. Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. Decorridos os prazos sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, assim como a perda da caução, voltando o(s) bem(ns) a novo Leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no primeiro dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo.

- A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que deverá ser paga diretamente a ele pelo arrematante, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização dos leilões. Em caso de acordo, remissão ou adjudicação, os honorários devidos serão de 3% do valor da avaliação, a título de reembolso das despesas efetuadas pelo leiloeiro. Autorizo, desde já, aos funcionários do leiloeiro nomeado a providenciar o cadastro de interessados e o transporte dos bens móveis ao depósito próprio, mediante a assinatura de termo de guarda lavrado nos autos, assim como a visita deste pelos interessados, acompanhados dos funcionários do leiloeiro e de força policial, em caso de resistência, mediante solicitação.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- Caso haja proposta, na aquisição do bem em parcelas, o interessado deverá apresentá-la através de petição ao Juízo, antes da realização do Público Leilão, mediante sinal à vista do valor equivalente a 25% do lance, nos termos do Art. 895, I e II do CPC. Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895, §7º do CPC.

- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.

- Ficam o(s) devedore(s), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, intimados dos Leilões por intermédio deste edital, suprimido assim a exigência contida no Art. 889, seus Incisos e § Único do CPC.

- As certidões de que trata o Art. 255, inciso XIX da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas no ato do pregão.

- E para que cheque ao conhecimento de todos os interessados foi expedido o presente, que será publicado através do site de leilões on-line: www.gustavoleiloeiro.com.br, e www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e afixado no local de costume.

- Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos 12 dias do mês de março do ano de 2026. Eu, Elaine Barreto Santos – Chefe da Serventia – mat. 01/26067, o fiz datilografar e subscrevo (as.) Dra. Carolina Saud Coutinho – Juíza de Direito.