Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 15/09/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca de Itaboraí
Cartório da 1ª Vara Cível
Av. Vereador Herminio Moreira, 380 2º andar - sala 217CEP: 24800-201 - Centro - Itaboraí – RJ.
e-mail: itb01vara@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias, dias (ART. 879 – II; 882 - §1º e 2º CPC e RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta pelo **CONDOMÍNIO ROSSI RESERVA IMPERIAL** em face de **ALCIDES BARBOSA SEABRA - Processo nº. 0014874-52.2019.8.19.0023**, passado na forma abaixo:

A DRA LIGIA GAGLIANO PINTO ALBERTO MORTERA - Juíza de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **ALCIDES BARBOSA SEABRA, e VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, na qualidade de Credor Fiduciário, na forma do Art. 889, Inciso I e V, c/c 270 e 272 do CPC,** de que no dia **01/10/2026** a partir das **12:00 horas**, com encerramento às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da Plataforma de **Leilões Eletrônicos - www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, devidamente credenciado no TJ-RJ SEI 2025.06315657, 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 **06/10/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação – Art. 891, §Único do CPC, que estará aberto na forma on-line, o DIREITO E AÇÃO ao imóvel penhorado ás fls. 135 (Termo de Penhora); descrito e avaliado ás fls. 512, como segue:

- **AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**: imóvel constituído pelo **apartamento nº 303, do bloco 02, do condomínio "Rossi Mais Reserva Imperial" situado na R. Fagundes Varela, 151. Centro, Itaboraí / RJ**, com área privativa de 52,56 m², área comum de 39,21 m², perfazendo área total de 91,77 m², com correspondente fração ideal de 0,005795, incluindo coisas e partes comuns do respectivo terreno, situado na rua Fagundes de Varela, no Retiro, zona urbana do 1º distrito de Itaboraí, sobre a área de terras com a superfície de 6.391,75 m², identificada por "área 01", desmembrada do terreno constituído da remanescente de porção maior, com as seguintes metragens e confrontações: 57,85 metros pela frente para a rua Fagundes de Varela; 57,80 metros pelos fundos com a parte da área 03 desmembrada da maior porção; 113,62 metros do lado direito com a Solimóvel Soluções Imobiliárias, Construtora Primus Rodrigues Ltda, Residence Fagundes Varela SPE Ltda, e 111,15 metros pelo lado esquerdo com a área 02 desmembrada da maior porção; registrado sob o no 34.886, ficha 001 do Cartório do Registro de Imóveis da 1a Circunscrição do Município de Itaboraí, RJ, tudo em conformidade com certidão apresentada. IMÓVEL: situado em área residencial no Centro de Itaboraí; em logradouro em paralelepípedo; com serviço de transporte público urbano em seu entorno; com rede elétrica e água encanada. **VALOR: atribuo ao imóvel o valor de R$ 193.000,00 (cento e nove e três mil reais).**

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição de Itaboraí/RJ – Cartório do 2º Ofício de Justiça, matriculado sob o nº 34.886, CNM nº 088971.2.0034886-24, assim descrito**: Apartamento 303 do Bloco II, do Condomínio "Rossi Mais Reserva Imperial"** composto de área privativa de 52,56m², área de uso comum de 39,21m², perfazendo área total de 91,77m², com a correspondente fração ideal de 0,005795, incluindo coisas e partes comuns do respectivo terreno, situado na Rua Fagundes Varela, no Retiro, zona urbana do 1º Distrito de Itaboraí/RJ, com superfície de 6.391,75m². Consta, ainda, que o prédio residencial foi cadastrado sob o nº 181.447-001, sendo o apartamento 303 do Bloco II composto de 61,49m², sendo 52,56m² de área privativa e 8,93m² de área comum, com inscrição predial nº 94926. PROPRIETÁRIO: ALCIDES BARBOSA SEABRA, brasileiro, divorciado, nascido em 03/07/1957, empresário, portador da CNH nº 00222816273, DETRAN/PE, CPF/MF nº 434.996.277-87, residente e domiciliado à Rua Marechal Jofre, nº 121, apto. 201, Fundos, Grajaú, Rio de

Janeiro/RJ. **R-2 COMPRA E VENDA:** Conforme Contrato de Compra e Venda de Unidade Isolada Vinculada a Empreendimento e Mútuo com Obrigações, Baixa de Garantia e Constituição de Alienação Fiduciária – Recursos SBPE, Contrato nº 155553044690, assinado em 29/05/2014, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido por ALCIDES BARBOSA SEABRA, acima qualificado, pelo valor de R$ 210.202,07, sendo R$ 47.146,92 pagos com recursos próprios e R$ 163.055,15 mediante financiamento concedido pela credora. Itaboraí/RJ, 03 de outubro de 2014. **R-3 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Conforme o mesmo Contrato nº 155553044690, assinado em 29/05/2014, ALCIDES BARBOSA SEABRA alienou fiduciariamente o imóvel à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor de R$ 163.055,15, com valor da garantia de R$ 249.000,00, prazo de amortização de 282 meses, taxa nominal de juros de 8,5101% ao ano e efetiva de 8,8500% ao ano. Itaboraí/RJ, 03 de outubro de 2014. **R-5 PENHORA EM 1º GRAU:** Conforme Ofício nº 614/2023/OF, expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Itaboraí/RJ, em 23/08/2023, juntamente com o Termo de Penhora assinado eletronicamente em 09/06/2020, referente ao Processo nº 0014874-52.2019.8.19.0023, Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais/Condomínio em Edifício, em que figura como exequente o CONDOMÍNIO ROSSI MAIS RESERVA IMPERIAL e como executado ALCIDES BARBOSA SEABRA, fica registrada a penhora dos direitos e ação sobre o imóvel objeto desta matrícula, pertencentes ao executado, relativamente à alienação fiduciária registrada no R-3, para garantia da execução no valor de R$ 10.327,64, sendo nomeado depositário o próprio executado. Itaboraí/RJ, 11 de setembro de 2023. **AV-6 CESSÃO DE DIREITOS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** Conforme Escritura Pública de Cessão de Créditos e Outras Avenças, lavrada em 21/10/2016, fica averbado que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF cedeu e transferiu seus direitos de créditos imobiliários relacionados ao contrato de alienação fiduciária nº 155553044690, registrado no R-3, para CIBRASEC – COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO, CNPJ/MF nº 02.105.040/0001-23, pelo valor de R$ 153.027,53. Itaboraí/RJ, 30 de dezembro de 2024. **AV-7 ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL:** Conforme documentação arquivada, fica averbada a alteração da razão social da CIBRASEC – COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO para VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, em 23/04/2021. Itaboraí/RJ, 30 de dezembro de 2024. **AV-8 CLÁUSULA RESOLUTIVA:** Conforme Escritura Pública de Cessão de Créditos e Outras Avenças de 21/10/2016, fica averbada cláusula resolutiva relativa à cessão dos créditos imobiliários, estabelecendo as condições para resolução da cessão, inclusive na hipótese de não pagamento do Valor da Cessão ou ocorrência das demais condições previstas no instrumento. Itaboraí/RJ, 30 de dezembro de 2024. **AV-9 RECOMPRA COMPULSÓRIA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** Conforme a mesma Escritura Pública de Cessão de Créditos e Outras Avenças, fica averbada cláusula de recompra compulsória dos créditos imobiliários, pela qual a cedente deverá realizar a recompra parcial dos créditos na ocorrência do Evento de Recompra Compulsória, nos termos e condições previstos no instrumento. Itaboraí/RJ, 30 de dezembro de 2024. **AV-10 RETROCESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** Conforme Escritura Pública de Cessão de Créditos e Outras Avenças, fica averbado que a cedente se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a recomprar cada Crédito Imobiliário que, a qualquer tempo e por qualquer motivo, não atenda às declarações contidas no instrumento de cessão. Itaboraí/RJ, 30 de dezembro de 2024. **AV-11 RESULTADO DE DILIGÊNCIAS DE INTIMAÇÕES:** Conforme Ofício nº 584242/2025 – CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, expedido em 09/06/2025, foram realizadas diligências destinadas à intimação do devedor fiduciante ALCIDES BARBOSA SEABRA, para fins de purgação da mora referente à alienação fiduciária registrada no R-3. Após tentativas nos endereços constantes do registro e diligências realizadas, inclusive no endereço do imóvel, a intimação foi realizada por edital, com publicações em 04/09/2025, 05/09/2025 e 08/09/2025, tendo resultado POSITIVO, sem que o devedor comparecesse no prazo legal para satisfazer o pagamento do débito. Itaboraí/RJ, 29 de setembro de 2025. **AV-12 ERRO EVIDENTE:** Ao conferir a AV-11, verificou-se constar incorretamente como credora responsável pela solicitação de intimação a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Fica averbada a correção para constar que a credora responsável pela solicitação de intimações é a VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, permanecendo inalterados os demais termos. Itaboraí/RJ, 09 de março de 2026. **AV-13 CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Conforme requerimento apresentado e Certidão de Quitação do ITBI, em decorrência da ausência de purgação da mora, fica averbada a CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel em favor da credora VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, CNPJ/MF nº 02.105.040/0001-23, tendo sido atribuído ao imóvel o valor de R$ 276.123,70. A credora fiduciária deverá promover os públicos leilões disciplinados no art. 27 da Lei nº 9.514/97. Itaboraí/RJ, 09 de março de 2026. **AV-14 LIBERAÇÃO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA:** Conforme requerimento apresentado juntamente com os Ofícios nº 584242/2025 – CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o cancelamento da alienação fiduciária registrada no R-3, em decorrência da consolidação da propriedade objeto da AV-13, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/97 e art. 1.488 do CNCGJ/RJ. Itaboraí/RJ, 09 de março de 2026. **AV-15 ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL:**

Conforme requerimento apresentado e documentação arquivada, fica averbada a alteração da razão social da proprietária VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO para RIZA II SECURITIZADORA S.A., conforme Assembleia Geral Extraordinária de 12/12/2025, registrada na JUCESP sob NIRE nº 35.300.151.402. Itaboraí/RJ, 15 de julho de 2026.

- Inscrito na Prefeitura de Itaborái sob o nº 1.81447-001.

– Conforme a Certidão de Situação Fiscal e Enfiteutica, o imóvel não apresenta débito de IPTU.

– 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 n° 105, através do portal eletrônico - **site – www.gustavoleiloeiro.com.br**. Para participar do leilão oferecendo lanços 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, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil), do valor lançado, 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. A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico, com a complementação, 70% restantes no prazo de 05 (cinco) 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 lanço (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.

- 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.

- Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro - entendendo-se como tal a partir do momento em que já apresenta as datas - ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação, salvo se isso representar valor maior do que o da própria dívida, hipótese na qual a comissão será de 1,25% sobre o valor da avaliação. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus. Isso vem a atender justamente o ideal do novo CPC, que tem como uma das bandeiras evitar ou tornar sem atrativos atos de procrastinação, impondo sempre severa reprimenda. Assumindo o devedor conduta que visa procrastinar o pagamento, com remição tardia, há de arcar com as consequências. Neste sentido é o recente projeto de RESOLUÇÃO DO CNJ acerca de leilões (artigo 882, § 1º, do CPC), que impõe em seu artigo 7º, § 3º que, "na hipótese de acordo ou remição após a inclusão do bem em hasta, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão...". Também assim decide o nosso TJRJ: Estado do Rio de Janeiro Poder Judiciário Tribunal de Justiça Regional da Barra da Tijuca Cartório da 4ª Vara Cível Av. Luiz Carlos Prestes, s/nº 2º andar - CEP: 22775-055 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3385-8807/8920, e-mail: btj04vciv@tjrj.jus.br 110 RENATASM 0042513-66.2009.8.19.0000 (2009.002.41234) - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 1ª Ementa DES. CARLOS EDUARDO MOREIRA SILVA - Julgamento: 21/10/2009 - NONA CAMARA CIVEL Agravo de Instrumento. Comissão do leiloeiro. Remição da dívida pelo devedor antes de concluído o leilão. Remuneração do leiloeiro proporcional devida. Não restou configurada a decisão de primeiro grau que afasta o pagamento da referida comissão. Recurso a que se nega seguimento. 0038376-75.2008.8.19.0000 (2008.002.35929) - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 1ª Ementa DES. NANCI MAHFUZ - Julgamento: 04/08/2009 - DECIMA SEGUNDA CAMARA CIVEL - Agravo de instrumento. Comissão do leiloeiro. Decisão que, nos autos de ação de cobrança em fase de execução judicial, deferiu o pagamento da comissão do leiloeiro em 2,5% sobre o valor da avaliação, para o caso de acordo ou depósito judicial da dívida, ressalvando que, caso advenha alienação em hasta pública, a remuneração do perito será fixada com base no valor da arrematação. Hipótese em que foi realizada a 1ª praça e apresentado o pedido de remição quando se iniciava a 2ª praça. Subsiste o direito do leiloeiro à comissão, ainda que não concluída a hasta pública, vez que o seu trabalho foi executado. Precedentes jurisprudenciais do Superior Tribunal de Justiça. A fixação do percentual em 2,5% é adequada, já apresentando redução, não importando o valor de avaliação do imóvel, em R$ 1.800.000,00. Devedor que deu causa à atuação do leiloeiro, devendo arcar com o ônus. Decisão mantida. Recurso não provido.

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

- Ficam pelo presente edital intimados dos Leilões, o(s) devedor(es), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, suprindo assim a exigência contida no Art. 889 – 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, 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 15 dias do mês de setembro do ano de 2026. Eu, Leila Tsuge – Responsável pelo Expediente – Mat. 01/31672, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Livia Gagliano Pinto Alberto Mortera – Juíza de Direito.