



Estado do Rio de Janeiro
Tribunal de Justiça
Comarca de São Gonçalo
Cartório da 07ª Vara Cível
Dr. Getúlio Vargas, 2512 - 4º andar - CEP: 24416-000 – Santa Catarina – São Gonçalo - RJ.
e-mail: sgo07vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO, e INTIMAÇÃO com prazo de 05(cinco) dias (ART. 879 – II; 882 - §1º e 2º CPC e RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos da Ação de Procedimento Sumário proposta pelo **CONDOMÍNIO COJUNTO RESIDENCIAL COLUBANDE II** em face de **ALMERINDA MAGALHÃES** - Processo nº **0202645-80.2012.8.19.0004**, passado na forma abaixo:

A DRA. JUSSARA MARIA DE ABREU GUIMARÃES – Juíza de Direito Titular, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **ALMERINDA MAGALHÃES e CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF**, na qualidade de credora hipotecária, na forma do Art. 889, Inciso I, V do CPC, de que no dia **26/10/2026** a partir das 12:00 horas, com término às 12:20h, será aberto o **1º Público Leilão Eletrônico**, através da Plataforma de Leilões - **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 **29/10/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão Eletrônico** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma online, do imóvel penhorado às fls. 143 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 306, como segue:

- **JUSTIFICATIVA:** o Laudo a seguir será confeccionado na modalidade indireta em razão de determinação judicial. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA** - IMÓVEL: situado na **RUA MÁRIO RUCH, Nº: 45, APTO. 402, EDIFÍCIO CABO FRIO, CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL COLUBANDE II, SÃO GONÇALO, RIO DE JANEIRO/RJ**, devidamente dimensionado e caracterizado na Certidão de Ônus Reais (RGI) e folha de rosto do IPTU, cuja fotocópia acompanhou o Mandado e faz parte integrante deste laudo. **DA REGIÃO:** encontra-se servida por melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, telefone, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, dispondo, principalmente, de transportes públicos e alternativos, e acesso ao comércio em geral. **AVALIO** INDIRETAMENTE o DIREITO E AÇÃO ao imóvel acima descrito, pelo método evolutivo, em R\$ 155.000,00, (cento e cinquenta e cinco mil reais). São Gonçalo, 18/11/2025. Que atualizado na data da expedição do presente edital corresponde ao valor de **R\$ 162.000,00 (Cento e sessenta e dois mil reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do **04º Ofício Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição** – matriculado sob o nº. **5.879**, assim descrito: Rua Mário Ruch, número 45, apartamento 402, do Edifício Cabo Frio, localizado no Conjunto Residencial Colubandê, em zona do 1º distrito, compreendendo apartamento residencial dividido internamente em sala, 2 quartos, cozinha, banheiro, corredor, área de serviço com tanque, contendo 47,95m² de área construída, inscrito na prefeitura sob o nº. 4647, logradouro 326 e a respectiva fração ideal de 1/84 avos do terreno, constando no **R.7 COMPRA E VENDA:** Em favor de Almerinda Magalhães, brasileira, solteira, residente nesta cidade. São Gonçalo 06/03/1997; **R.8 HIPOTECA EM 1º GRAU:** Em favor da Caixa Econômica Federal - CEF, com sede em Brasília, CNPJ nº. 00.360.305/0001-04, pela quantia de R\$ 22.500,00, para pagamento no prazo de 240 meses. Valor da garantia R\$ 27.000,00. São Gonçalo, 06/03/1997; **R.9 PENHORA:** Oriunda da mencionada ação, para garantia da dívida no valor de R\$ 53.213,37. São Gonçalo, 06/05/2020.

- Inscrito na Prefeitura de Niterói sob o nº. **5813000-0**. Área edificada de 54m².

- Apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2017 a 2026, perfazendo o total de **R\$ 4.767,94**, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio – inscrição nº. **4065153-1**, apresenta débito nos exercícios de 2021 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 756,53**.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- 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).

- Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial de (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no primeiro dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser pago diretamente a ele pelo arrematante. Ciente ainda de que não pagamento do preço no prazo acima estabelecido, será o arrematante condenado ao pagamento de multa no valor de 20% (vinte por cento) da arrematação, acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão ao Leiloeiro, como medida de caráter punitivo pedagógico. Em virtude dos princípios da celeridade e economia processual e a fim de evitar maiores prejuízos às partes, na eventualidade do não pagamento da arrematação pelo arrematante, poderão ser convocados, sucessivamente e na ordem de classificação, os interessados remanescentes pelos últimos lances por eles oferecidos.

- 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 2,5% do valor da avaliação, por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pró-rata), sem prejuízo da reposição das despesas.

- 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.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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

- Fica(m) 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, pelo presente edital intimados dos Leilões, suprimido assim a exigência contida no Art. 889, incisos e § 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 da plataforma de leilões on-line: www.gustavoleiloeiro.com.br, e www.sindicatodosleiloeirosrj.com, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e estará afixado no local de costume.

- Dado e passado na cidade de São Gonçalo, aos 24 dias do mês de setembro do ano de 2026. Eu, Fátima Lobosco Bizzo Franco - Mat. 01/26836 - Responsável pelo Expediente, o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dra. Jussara Maria de Abreu Guimarães – Juíza de Direito.