

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional de Jacarepaguá
Cartório da 02ª Vara Cível

Rua Professora Francisca Piragibe nº 80 – 3º andar - CEP: 22710-195, Taquara - Rio de Janeiro – RJ.
Tel. 2444-8115/16 e-mail: jpa02vciv@tjrj.jus.br ou gab.jpa02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (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 Procedimento Comum proposta Por **NILCEIA LEITE GUIMARÃES E MIGUEL CLAUDIO DOS ANJOS GUIMARÃES em face de SPE LED 10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E LEDUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA – Processo nº. 0046876-88.2017.8.19.0203**, passado na forma abaixo:

O DR. LIVINGSTONE DOS SANTOS SILVA FILHO – Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **SPE LED 10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E LEDUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, na forma do Art. 889 - Inciso I, e §único do CPC**, de que no dia **09/05/2025 a partir das 12:00 horas**, com término às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da Plataforma de Leilões On-line - **www.gustavoleiloeiro.lel.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, devidamente credenciado no TJ-RJ, tel. 21 2220-0863, e-mail suporte@gustavoleiloeiro.com, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **29/05/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma on-line, do imóvel penhora às fls. 596, descrito e avaliado às fls. 642, como segue:

– **AUTO DE AVALIAÇÃO, na forma abaixo: LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA - IMÓVEL: LOTE 1 DO PAL 48613 DA ESTRADA DO TINDIBA, 1565, PECHINCHA**, com as confrontações e características constantes dos documentos que acompanharam o mandado, inscrição FRE 3,261,653-4, CL 40832, inscrito no RGI do 9º. Ofício sob nº.422644. O referido imóvel, conforme cadastro junto a municipalidade, apresenta a área de 3.040m2 (três mil e quarenta metros quadrados) encontrando-se vazio, sem construções e com apenas parte muro de proteção. Face a ausência de depreciação em terrenos, passo a avaliação. Avaliação: OS IMÓVEIS DA REGIÃO, COM AS MESMAS CARACTERÍSTICAS, APRESENTAM O VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO DE R\$ 4.400,00(Quatro mil e quatrocentos mil reais). Desta forma, multiplicando o valor do metro quadrado pela área total do terreno, temos **R\$ 13.376.000,00 (Treze milhões, trezentos e setenta e seis mil reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo 09º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 422.644, assim descrito: Lote 1 do PAL 48613 situado na Estrada do Tindiba, onde existiu o prédio 1565, na freguesia de Jacarepaguá, como PROPRIETÁRIO: SPE LED 10 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, CNPJ 15.467.765/0001-03, com sede nesta cidade. RJ, 03/07/2015; **Av.1 UNIFICAÇÃO**: O lote é resultado da UNIFICAÇÃO dos terrenos onde existiram os prédios nº. 1555 e 1565, hoje averbada com os nºs 14 e 36 nas matrículas 129098 e 41763, respectivamente. RJ, 03/07/2015; **R.2 MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO**: Pelo requerimento de 03/11/15, prenotado em 19/11/15 com o nº. 1669566 à fl. 169v do livro 1-IT, e de acordo com a documentação apresentada para cumprimento dos artigos 32 e 44 da lei 4591/64, pela incorporadora SPE LED 10 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, fica registrado o MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO LTDA do empreendimento misto, com padrão de acabamento normal, denominado GAP MIXED USE, sob o regime da empreitada, composto por BLOCO 1 – Apto 101, Lojas A e B com jirau, e salas 201/801 a 221/821; Bloco 2 – Aptos 101/701 a 114/714, a serem construídos na Estrada do Tiindiba com o nº. 1555. RJ, 28/03/2016; **R.3 PENHORA EM 1º GRAU**: Juízo da 1ª Vara Cível - Regional de Jacarepaguá/RJ, para garantia da dívida no Valor de R\$ 100.339,65, decidida nos autos da ação movida por ADILIO CORREA DE JESUS e outra em face de SPE LED 10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (Processo nº 0023978-81.2017.8.19.0203). RJ, 21/11/2023; **R.4 PENHORA EM 2º GRAU**: Juízo da 2ª Vara Cível - Regional de Jacarepaguá/RJ, para garantia da dívida no Valor de R\$ 203.001,49, decidida nos autos da ação movida por FÁBIO RODRIGUEZ RIBEIRO em face de SPE LED 10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (Processo nº 0021826-26.2018.8.19.0203). RJ, 13/08/2024;

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 3.261653-4, onde possui área de 3.040 m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, onde apresenta débitos de IPTU nos exercícios de 2016 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 340.242,89**, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio – Não possui.

– 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.lel.br**. Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente efetuar o cadastro pessoal no site do Leiloeiro (www.gustavoleiloeiro.lel.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 lance (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.

- 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 suprimindo, 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, suprimindo 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.lrl.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 03 dias do mês de abril do ano de 2025. Eu, Alessandra Mendes Viana – Chefe da Serventia – mat. 01/23125, o fiz datilografar e subscrevo (as.) Dr. Livingstone dos Santos Silva Filho – Juiz de Direito.