

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca de Itaboraí
Cartório da 01ª Vara Cível
Av. Vereador Herminio Moreira, 380 2º andar - sala 217CEP: 24800-201 - Centro - Itaboraí – RJ.
itb01vara@tjrj.jus.br

email:

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 do CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta pelo **CONDOMÍNIO PORTAL JARDIM DAS BROMÉLIAS em face de MYLENA COSTA RODRIGUES TRINDADE - Processo nº. 0000330-54.2022.8.19.0023**, passados na forma abaixo:

A DRA. LIVIA GAGLIANO PINTO ALBERTO MORTERA - Juíza de Direito da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **MYLENA COSTA RODRIGUES TRINDADE e a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, na qualidade de Credor Fiduciário, na forma do Art. 889 - Inciso I, V do CPC**, de que no dia **30/04/2025** às 12:00 horas, com término às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, 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, apreçoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **05/05/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma online, do Direito e Ação ao imóvel penhorado às fls. 235 (Termo da Penhora); descrito e avaliado às fls. 282, como segue:

– **LAUDO DE AVALIAÇÃO, NA FORMA ABAIXO: OBJETO: APARTAMENTO Nº 101 DA TORRE Nº 4 DO CONDOMÍNIO PORTAL JARDIM DAS BROMÉLIAS, LOCALIZADO NA ESTRADA DA BOA VISTA 470, LOTEAMENTO BAIRRO NOVO** Horizonte, Manilha, zona urbana do 3º Distrito de Itaboraí, com área privativa total de 48,80 m²; área de uso comum de 96,00178m², com área total de 144,8178m² e respectiva fração ideal de 0,002590805 do Tipo I, **COMPOSTA POR 01 (UMA) SALA DE ESTAR / JANTAR, ÁREA DE CIRCULAÇÃO, 01 (UM) BANHEIRO E 01 (UMA) COZINHA CONJUGADA COM ÁREA DE SERVIÇO E 02 (DOIS) QUARTOS. A UNIDADE POSSUI DIREITO A 01 (UMA) VAGA DESCOBERTA PARA A GUARDA DE VEÍCULO DE PEQUENO PORTE**, Transcrito no Livro nº 2 do Serviço Notarial e Registral do 1º Ofício de Itaboraí sob a Matrícula nº 52000. **CARACTERÍSTICAS:** A unidade possui área privativa total de 48,80 m², situado dentro de Condomínio com porteiro 24 (vinte e quatro horas), logradouro com pavimentação asfáltica, topografia plana, com serviço de água encanada, **VALOR:** Considerando as físicas do imóvel, dimensão, localização, valor de mercado e fator econômico, com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, **ESTIMO O VALOR TOTAL EM R\$ 140.000,00 (CENTO E QUARENTA MIL REAIS)**. E Para constar lavrei o presente Laudo que vai devidamente assinado.

- Conforme certidão expedida pelo Registro de Imóveis da Segunda Circunscrição Anexo ao 1º Ofício de Itaboraí/ RJ - matriculado sob o nº 52.000, assim descrito: IMÓVEL: Apartamento a ser construído que receberá o nº 101 da Torre nº 4 do "CONDOMÍNIO PORTAL JARDIM DAS BROMÉLIAS" e terá área privativa total de 48,80 m²; área de uso comum de 96,0178 m, com área real total de 144,8178 m² e respectiva fração ideal de 0,002590805 do Tipo I. composta por 01(uma) sala estar/jantar, área de circulação, 01(um) banho, 01(uma) cozinha conjugada com área de serviço de 02 (dois) quartos, com direito a 01 (uma) vaga descoberta para guarda de veículo de pequeno; constando no ato **R.04 – Mat.52.000 CMPRA E VENDA:** Em favor de MYLENA COSTA RODRIGUES TRINDADE, brasileira, solteira, nascida em 25/03/1997, secretária estenógrafa datilógrafa recepcionista telefonista e assemelhados, portadora de Carteira de Identidade nº 290262039, expedida por SECC/DETRAN/RJ em 14/05/2015 e do CPF 163.541.777-59, residente e domiciliada em Rua Hugo Gonçalves, 120, Colubande em São Gonçalo/RJ. RJ,20/05/2020; **R.05 – Mat.52.000 ALIENAÇÃO FIDUCIARIA:** A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04. Valor do Financiamento para despesas acessórias (Custas Cartorárias: Registro e/ou ITBI): R\$0,00. Valor Total da Dívida (financiamento do imóvel + Financiamento pra despesas Acessórias): R\$62.246,78. Valor da Avaliação e Venda em Público Leilão: R\$ 133.000,00. Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 133.000,00, que será pago no prazo de 360 meses. RJ, 20/05/2020 **Av.07 CONSTRUÇÃO:** Habite-se nº 0214/2020(Processo SF- 7077/2017) de 03/12/2020, averba-se nesta matrícula. RJ, 1406/2021 **R.10 – PENHORA:** Oriunda da mencionada ação. RJ, 24/04/2024; **Av.12 CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:** Verificou-se a consolidação da propriedade em nome da fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CED, antes qualificada, pelo valor de R\$ 138.170,45. RJ, 10/09/2024;

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 1.99722-001. Área edificada de 56,42m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, possui débito de IPTU no exercício de 2025, perfazendo um total de **R\$ 670,80.**

- Taxa de Incêndio – Não consta.

- 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.

– 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).

- 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, 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. 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) 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.

- 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.

- Qualquer lançador que esteja representando terceiros interessados na arrematação deverá, antes de iniciado o pregão, apresentar a devida procuração, com firma reconhecida por autenticidade e, em caso de pessoa jurídica, os Estatutos da empresa outorgante. Ainda a título de esclarecimentos, o **art. 358 do Código Penal** tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir; perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem.

- 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 chegue 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 Itaboraí, aos 17 dias do mês de março do ano de 2025. Eu, Leila Tsuge - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/31672, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Livia Gagliano Pinto Alberto Mortera – Juíza de Direito.