

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional de Jacarepaguá
Cartório da 4ª Vara de Família
Rua Professora Francisca Piragibe nº. 80 - CEP: 22710-195 – Taquara – Rio de Janeiro/RJ.
Tel. (21) 2444-8094 E-mail: jpa04vfam@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ON LINE, e INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias, conforme Art. 879, II; 881 – 1º e 882, §2º e 3º do CPC, bem como da RESOLUÇÃO do CNJ nº. 236, Art.10, § Único, extraído dos autos da Ação de Extinção de Condomínio proposta pelo **ESPÓLIO DE CARMELO DE CARVALHO DE ALMEIDA FILHO** em face de **MARIA DAS GRAÇAS MENEZES DO NASCIMENTO** - **Processo nº. 0022279-26.2015.8.19.0203 – JUSTIÇA GRATUITA**, passado na forma abaixo:

A DRA. ANA PAULA AZEVEDO GOMES – Juíza de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao **ESPÓLIO DE CARMELO DE CARVALHO DE ALMEIDA FILHO, por sua Inventariante GISELLE CRISTINA DE ANDRADE ALMEIDA; MARIA DAS GRAÇAS MENEZES DO NASCIMENTO; MARCOS JOSÉ DE MENEZES MACEDO e MIRIAM REGINA MOSNA MACEDO estes na qualidade de 3º interessados, bem como a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, na qualidade de Credora Hipotecária, na forma do Art. 889, Inciso I, V e §Único do CPC**, que no dia **08/05/2025**, a partir das 12:00 horas, será realizado o **1º Público Leilão**, através da **Plataforma de Leilões On Line – www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, estabelecido à Av. Erasmo Braga nº. 277 – Sala 608, Centro/RJ., tel. 21 2220-0863, e-mail: suporte@gustavoleiloeiro.com, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **13/05/2025**, o **2º Público Leilão**, no mesmo horário e local, pela melhor oferta, a partir de 50% do valor da avaliação – Art. 891, §único do CPC, em observância ao disposto no artigo 1.322 do CC c/c 843, §§1º e 2º do CPC (se houver coproprietário), o **DIREITO E AÇÃO** ao imóvel descrito e avaliado às fls. 232, assim descrito:

– **AUTO DE AVALIAÇÃO**, na forma abaixo: Ao(s) 03 dia(s) do mês de JULHO do ano de 2017, às 11:00, em cumprimento do Mandado de **AVALIAÇÃO POSITIVO** compareci/comparecemos **RUA MONSENHOR MARQUES Nº 270 - APARTAMENTO 101**, onde, após preenchidas as formalidades legais, procedi/procedemos ao(à) diligenciei no endereço indicado, porém não logrei sucesso em localizar moradores no local. de acordo com a documentação anexada a presente ordem judicial, procedo a **Avaliação Indireta** do imóvel. **AVALIO** o bem em R\$ 377.000,00 (Trezentos e setenta e sete mil reais). Para constar e produzir os efeitos legais, lavrei/lavramos o presente, que segue devidamente assinado. O referido é verdade e dou/damos fé. Observação: Rio de Janeiro, 03 de junho de 2017. – Atualizado na expedição do presente Edital - **R\$ 418.837,00 (Duzentos e noventa mil reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 9º Ofício Geral de Imóveis/RJ, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 98831, assim descrito: Rua Monsenhor Marques nº 270, apartamento 101, com fração de 1/15 do terreno, com duas vagas para estacionamento. Freguesia de Jacarepaguá, constando no ato; **R - 3 COMPRA E VENDA**: Pelos títulos mencionados na Av.2, Louza Empreendimentos Imobiliários Ltda, antes mencionada, vendeu o imóvel a Marcos José de Menezes Macedo e sua mulher Miriam Regina Mosna Macedo, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes nesta cidade. RJ, 03/01/1983; **R - 4 HIPOTECA**: Os atuais proprietários, hipotecaram o imóvel à Caixa Econômica Federal – CEF, para garantia da dívida no valor de Cr\$ 8.155.070,00, pelo prazo de 192 meses. RJ, 03/01/1983.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 1.590773-6. Área Edificada = 102 m2.

- Conforme certidão de situação fiscal e enfitêutica o imóvel não apresenta débitos de IPTU.

– FUNESBOM – Taxa de Incêndio – inscrição 2352843-3, não apresenta débito.

– Caso haja débito de Condomínio, será apresentado no dia do Pregão.

– 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.

- 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 lance (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

- A venda será efetuada à vista, 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 pelo e-mail do Leiloeiro, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, através de depósito bancário, ou PIX, sendo os 70% restantes no prazo de 05 (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.

- 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.

- Caso haja proposta, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, que seja permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 25% (vinte cinco por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 30 (parcelas) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo (04ª VF – Regional de Jacarepaguá) junto ao Banco do Brasil, contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). 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.

- 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. Com o pagamento integral e prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), extraia-se 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. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do CPC até o momento anterior à assinatura do termo de adjudicação ou de arrematação. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA ESSA POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, 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.

- Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro 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 por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas. 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.

– Ficam pelo presente edital intimados dos leilões, 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, 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.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 02 dias do mês de abril do ano de 2025 (dois mil e vinte). Eu, Claudia Maria Martins Marques – Chefe da Serventia, mat. 01/18470, o fiz datilografar e subscrevo.
(a) Dra. Ana Paulo Azevedo Gomes – Juíza de Direito.