

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional de Jacarepaguá
Cartório da 1ª Vara Cível
Professora Francisca Piragibe, nº 80 – 3º andar, CEP: 22710-195, Taquara – Rio de Janeiro/RJ.
Tel. 2444-8101 e-mail: jpa01vciv@tjrj.jus.br

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 CNJ nº 314, de 20/04/2020), extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum – Despesas Condominiais proposta pelo CONDOMINIO RESIDENCIAL MIRANTE CAMPESTRE em face de RONILSON BEZERRA RODRIGUES e CASSIANA MANHÃES ALVES - Processo nº 0012081-61.2014.8.19.0203, passado na forma abaixo:

A DRA. ANA BEATRIZ MENDES ESTRELA – Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a RONILSON BEZERRA RODRIGUES e CASSIANA MANHÃES ALVES na forma do Art. 889 - Inciso I e §Único c/c 270 e 272, todos do CPC, de que no dia 24/04/2025 a partir das 12:00 horas, será aberto o 1º Público Leilão On-line, 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 29/04/2025, no mesmo horário e local, o 2º Público Leilão On-line, com término às 12:20 horas, que estará aberto na forma on-line, a partir de 50% do valor da avaliação - §Único, Art. 891 do CPC, do imóvel situado na Rua Retiro dos Artistas, nº 1931 - bloco 04, Apto. 101 – Pechincha - Jacarepaguá/RJ, penhorado às fls. 597 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 634, como segue:

- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA O IMÓVEL: RUA RETIRO DOS ARTISTAS, Nº 1931, BLOCO 04, APARTAMENTO 101, FREGUESIA DE JACAREPAGUÁ, encontra-se devidamente dimensionado, caracterizado e registrado sob a matrícula 311144/01 no Cartório do 9º RGI (capital). Inscrição 3.135.711-4, correspondente à fração de ideal 0,002547, do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 46564, com direito a uma vaga de garagem coberta, tudo conforme cópia da certidão que instrui o presente mandado e IPTU e que fazem parte integrante desse Laudo. APARTAMENTO 101 DO BLOCO 4. Dados constantes no espelho do IPTU apresentado: Área edificada 95 m2, fundos, idade 2010, inscrição imobiliária 3.135.711-4. AVALIO INDIRETAMENTE O IMÓVEL ACIMA DESCRITO EM RS 408.000,00 (Quatrocentos e oito mil reais).

– Conforme certidão expedida pelo cartório do 9º Ofício Geral de Imóveis/RJ, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 311.144, assim descrito: Apartamento 101 do Bloco 4 do prédio em construção situado na Rua Retiro dos Artistas nº 1931, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga garagem coberta ou descoberta situada no subsolo ou no pavimento térreo de uso indistinto e correspondente fração ideal de 0,002547 do respectivo terreno designado por lote 01 do PAL 46564, constando no ato AV. 07 CONSTRUÇÃO: “Habite-se” concedido em 20/05/09. RJ, 29/06/2009; R.09 COMPRA E VENDA: Em favor de RONILSON BEZERRA RODRIGUES, brasileiro, estudante, identidade IFP/RJ 034515866, CPF 745.926.107-68, casado pelo regime de comunhão parcial de bens após à Lei 6515/77 com CASSIANA MANHÃES ALVES, brasileira, estudante, identidade SSP/MG M-G 505139, CPF 562.927.756-16, residente em Vila Mariana/SP. RJ, 20/06/2011; R. 11 SEQUESTRO: Pelo mandado de 29/10/13 do Foro Central Criminal da Barra Funda – SP, prenotado em 31/10/13 com o nº 1544654 á fl. 174v do livro 1-ID, fica registrado o SEQUESTRO do imóvel, decidido nos autos da ação movida por MINISTÉRIO PÚBLICO em face do averiguado RONILSON BEZERRA RODRIGUES (Processo nº 0093408-41.2013.8.26.0050); AV. 12 INDISPONIBILIDADE: Juízo da 12ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1056641-70.2016.8.26.0053; AV. 13 INDISPONIBILIDADE: Juízo da 01ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1047292-72.2018.8.26.0053; AV. 15 INDISPONIBILIDADE: Juízo da 16ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1053787-35.2018.8.26.0053; AV. 18 INDISPONIBILIDADE: Juízo da 15ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1054662-05.2018.8.26.0053; AV. 19 INDISPONIBILIDADE: Juízo da 12ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1053790-87.2018.8.26.0053; AV. 22 INDISPONIBILIDADE: Juízo da 01ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1053888-72.2018.8.26.0053; AV. 23 INDISPONIBILIDADE: Juízo da 01ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1053802-04.2018.8.26.0053; AV. 24 INDISPONIBILIDADE: Juízo da 08ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1054666-42.2018.8.26.0053; AV. 25 INDISPONIBILIDADE: Juízo da 08ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1053836-76.2018.8.26.0053; AV. 26 INDISPONIBILIDADE: Juízo da 06ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1053828-02.2018.8.26.0053; AV. 27 INDISPONIBILIDADE: Juízo da 08ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1053836-76.2018.8.26.0053; AV. 28 INDISPONIBILIDADE: Juízo da 07ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1053971-88.2018.8.26.0053; AV. 29 INDISPONIBILIDADE: Juízo da 09ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1054772-04.2018.8.26.0053; AV. 30 INDISPONIBILIDADE: Juízo da 05ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1054032-46.2018.8.26.0053; AV. 31 INDISPONIBILIDADE: Juízo da 05ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1053783-95.2018.8.26.0053; AV. 32 INDISPONIBILIDADE: Juízo da 05ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1053876-58.2018.8.26.0053; AV. 33 INDISPONIBILIDADE: Juízo da 06ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1053751-90.2018.8.26.0053; AV. 34 INDISPONIBILIDADE: Juízo da 06ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1063335-84.2018.8.26.0053; AV. 35 INDISPONIBILIDADE: Juízo da 07ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1054723-60.2018.8.26.0053; AV. 36 INDISPONIBILIDADE: Juízo da 12ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1053921-62.2018.8.26.0053; AV. 37

INDISPONIBILIDADE: Juízo da 12ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1054702-84.2018.8.26.0053; AV. 39
INDISPONIBILIDADE: Juízo da 15ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1027737-69.2018.8.26.0053; AV. 40
INDISPONIBILIDADE: Juízo da 02ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1053795-12.2018.8.26.0053; AV. 41
INDISPONIBILIDADE: Juízo da 15ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1053760-52.2018.8.26.0053; AV. 43
INDISPONIBILIDADE: Juízo da 01ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1054688-03.2018.8.26.0053; AV. 44
INDISPONIBILIDADE: Juízo da 11ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1054145-97.2018.8.26.0053; AV. 45
INDISPONIBILIDADE: Juízo da 04ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1054655-13.2018.8.26.0053; AV. 46
INDISPONIBILIDADE: Juízo da 16ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1054755-65.2018.8.26.0053; AV. 47
INDISPONIBILIDADE: Juízo da 16ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1054037-68.2018.8.26.0053; AV. 50
INDISPONIBILIDADE: Juízo da 05ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1053677-71.2018.8.26.0053; AV. 51
INDISPONIBILIDADE: Juízo da 10ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1055060-49.2018.8.26.0053; AV. 53
INDISPONIBILIDADE: Juízo da 16ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1000771-35.2018.8.26.0053; AV. 54
INDISPONIBILIDADE: Juízo da 13ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1054674-19.2018.8.26.0053; AV. 57
INDISPONIBILIDADE: Juízo da 07ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1053822-92.2018.8.26.0053; AV. 59
INDISPONIBILIDADE: Juízo da 13ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1053842-83.2018.8.26.0053; AV. 60
INDISPONIBILIDADE: Juízo da 04ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1025748-91.2019.8.26.0053; AV. 61
INDISPONIBILIDADE: Juízo da 09ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1054033-31.2018.8.26.0053; AV. 62
INDISPONIBILIDADE: Juízo da 09ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1053884-35.2018.8.26.0053; AV. 64
INDISPONIBILIDADE: Juízo da 16ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1054694-10.2018.8.26.0053; AV. 65
INDISPONIBILIDADE: Juízo da 10ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1054043-75.2018.8.26.0053; AV. 67
INDISPONIBILIDADE: Juízo da 03ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1053869-66.2018.8.26.0053; AV. 68
INDISPONIBILIDADE: Juízo da 03ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1054039-38.2018.8.26.0053; AV. 69
INDISPONIBILIDADE: Juízo da 07ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1054664-72.2018.8.26.0053; AV. 70
INDISPONIBILIDADE: Juízo da 06ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1054733-07.2018.8.26.0053; AV. 71
INDISPONIBILIDADE: Juízo da 06ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1054733-07.2018.8.26.0053; AV. 73
INDISPONIBILIDADE: Juízo da 15ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1053846-23.2018.8.26.0053; AV. 74
INDISPONIBILIDADE: Juízo da 02ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1054049-82.2018.8.26.0053; AV. 75
INDISPONIBILIDADE: Juízo da 13ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1053757-97.2018.8.26.0053; AV. 76
INDISPONIBILIDADE: Juízo da 14ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1053850-60.2018.8.26.0053; AV. 77
INDISPONIBILIDADE: Juízo da 14ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1054699-32.2018.8.26.0053; AV. 78
INDISPONIBILIDADE: Juízo da 14ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1053850-60.2018.8.26.0053; AV. 79
INDISPONIBILIDADE: Juízo da 14ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1054746-06.2018.8.26.0053; AV. 81
INDISPONIBILIDADE: Juízo da 14ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1047298-79.2018.8.26.0053; AV. 83
INDISPONIBILIDADE: Juízo da 14ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1054030-76.2018.8.26.0053; AV. 87
INDISPONIBILIDADE: Juízo da 04ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1054722-75.2018.8.26.0053; AV. 88
INDISPONIBILIDADE: Juízo da 12ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1055256-19.2018.8.26.0053; AV. 89
INDISPONIBILIDADE: Juízo da 12ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1054053-22.2018.8.26.0053; AV. 90
INDISPONIBILIDADE: Juízo da 03ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1054667-27.2018.8.26.0053; AV. 91
INDISPONIBILIDADE: Juízo da 11ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1041114-10.2018.8.26.0053; AV. 92
INDISPONIBILIDADE: Juízo da 11ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1053961-44.2018.8.26.0053; AV. 93
INDISPONIBILIDADE: Juízo da 11ª VFP – São Paulo, Processo nº. 1054145-97.2018.8.26.0053;

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 3135711-4, possui área edificada de 95 m2.
- Conforme certidão de situação fiscal e enfiteútica, o imóvel apresenta débitos de IPTU, nos exercícios de 2011 e 2025, no total de R\$ 41.525,01, mais os acréscimos legais.
- FUNESBOM – Taxa de incêndio – Inscrição 3580269-3 - exercício 2020 a 2022, no total de R\$ 481,86.

– 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).

- 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 visitação 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 suprindo, 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, suprindo 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 14 dias do mês de abril do ano de 2025. Eu, Lara Cristina Andrade Chavarri Gomes – Chefe da Serventia – mat. 01/23589, o fiz datilografar e subscrevo (as.) Dra. Ana Beatriz Mendes Estrela – Juiz de Direito.