

Estado do Rio de Janeiro  
Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça  
Regional de Jacarepaguá  
Cartório da 01ª Vara Cível  
Rua 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 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 Execução de Título Extrajudicial proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PRIMUS OFFICES GEREMÁRIO em face de SPE GEREMÁRIO DANTAS 806 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - Processo nº. 0041666-27.2015.8.19.0203, passado na forma abaixo:

A DRA ANA BEATRIZ MENDES ESTRELLA - Juíza de Direito titular, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **GEREMÁRIO DANTAS 806 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA – CNPJ nº. 10.145.805/0001-87, e ao BANCO ITAÚ/UNIBANCO S/A, na qualidade de credor hipotecário, na forma do Art. 889 - Inciso I, V e Único do CPC**, de que no dia **09/06/2025** a partir das 12:00 horas, com término às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da **Plataforma de Leilões Online - www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, devidamente credenciado no TJ-RJ, tel. 21 2220-0863, **e-mail: suporte@gustavoleiloeiro.com**, apreçoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **12/06/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de **50% do valor da avaliação – Art. 885 e 891, Único do CPC**, que estará aberto na forma Online, do imóvel penhorado as fls. 513 (Termo da Penhora), descrito e avaliado às fls. 550, como segue:

– **AUTO DE AVALIAÇÃO**, na forma abaixo: Ao(s) 23 dias(s) do mês de maio do ano de 2022, em cumprimento do Mandado de **AVALIAÇÃO** compareci/comparecemos **AV GEREMÁRIO DANTAS Nº 800 SOBRELOJA 205**, onde, após preenchidas as formalidades legais, procedi/procedemos ao(à), que informada pelo Administrador do Condomínio, Sr. Vinícius, que a **SOBRELOJA 205** se encontra desocupada, razão pela qual procedo a **AVALIAÇÃO INDIRETA** do imóvel. De acordo com a documentação anexada a presente ordem judicial, após pesquise em sites de venda de imóveis e no site da prefeitura do município do rio de janeiro, **AVALIO O IMÓVEL** em R\$ 209.000,00 (Duzentos e nove mil reais). Atualizado na expedição do presente edital corresponde ao valor de **R\$ 222.000,00 (Duzentos e vinte dois mil reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo 09º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 371384, assim descrito: Sobrelojas 205 do prédio em construção situado na Avenida Geremário Dantas nº 800, na Freguesia de Jacarepaguá, e correspondente fração de 0,010265 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 47555, registrado em nome da SPE – GEREMÁRIO DANTAS 806 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, CNPJ 10.145.805/0001-87; constando no ato **AV – 2 RETIFICAÇÃO**: Passando o imóvel desta matrícula a ter direito a 1 vaga de garagem coberta ou descoberta situadas indistintamente no pavimento de uso comum ou nos pavimentos do 3º ao 7º andar. RJ, 16/02/2012; **AV – 3 HIPOTECA EM 1º GRAU**: Em favor de ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ nº. 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo/SP, para garantia da dívida no valor de R\$ 11.765.000,00, com vencimento em 05/12/13, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constates do título. RJ, 16/02/2012; **AV – 7 ADITAMENTO**: constante da averbação 3, para constar que o vencimento da dívida será de 05/06/2014. RJ, 01/04/2014; **AV – 8 CONSTRUÇÃO**: Fica averbada a construção do imóvel, tendo sido o “habite-se” concedido 22/08/14. RJ, 25/09/2014; **R – 9 PENHORA EM 1º GRAU**: Juízo da 12ª VFP – Execução Fiscal processo nº 0243413-73.2020.8.19.0001, para garantia da dívida no valor de R\$ 13.700,98.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 3.258.217-3, onde possui área edificada de 61 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\$ 48.554,21, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 5116687-4, possui débito no exercício de 2019 a 2024, perfazendo o total de R\$ 620,94

- O imóvel será vendido livre de débitos de IPTU e TAXAS, de acordo com o artigo 130, §Único do C.T.N. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza propter rem, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceitua o § 1º, do Art. 908, do CPC.

- 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](http://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](http://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 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 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, 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 suprindo, 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, suprindo 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, constam nos autos e 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](http://www.gustavoleiloeiro.com.br), e [www.sindicatodosleiloeirosrj.com](http://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 do Rio de Janeiro, aos 28 dias 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.