

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional da Barra da Tijuca
Cartório da 07ª Vara Cível
Av. Luiz Carlos Prestes s/nº - 2º andar – CEP: 22775-055 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ.
Tel. 3385-8836 e-mail: btj07vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 20(vinte) dias (ART. 879 – II c/c 882 - §1º e 2º DO CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 314, de 20/04/2020), extraído dos autos da Ação de Procedimento Sumário proposta pelo CONDOMINIO CHÁCARA DO RECREIO em face de CYNTHIA FIGUEIREDO BRANDÃO - Processo nº. 0000160-24.2013.8.19.0209, passado na forma abaixo:

O DR. MARCELO NOBRE DE ALMEIDA - Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **CYNTHIA FIGUEIREDO BRANDÃO e a EMGEA EMPRESA GESTORA DE ATIVOS, na qualidade de Credora Fiduciária, na forma do Art. 889 - Inciso I, V e § Único do CPC,** de que no dia **16/06/2025** às 13:00, 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**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **24/06/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de **50% do valor da avaliação – Art. 890, § Único do CPC**, do imóvel penhorado às fls. 839 – Termo de Penhora; descrito e avaliado às fls. 883, homologada a avaliação às fls. 892, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA: IMÓVEL - APARTAMENTO 109 DO BLOCO 5 SITUADO NA AVENIDA GENARO DE CARVALHO, 315, CONDOMÍNIO CHÁCARA DO RECREIO, NA FREGUESIA DE JACAREPAGUÁ,** nesta Cidade do Rio de Janeiro, com direito a duas vagas de garagem e fração ideal de 0,00987 do respectivo terreno de acordo com a matrícula de nº 202.580 do 9º Registro de Imóveis e Inscrição 2.052.404-7 (IPTU). DESCRIÇÃO DO IMÓVEL Construção moderna, de ocupação residencial, com estrutura de concreto e alvenaria, cuja fachada é de pintura texturizada. Condomínio com porteiro 24 horas (com câmera de segurança) e área de lazer englobando: " Churrasqueira; " Quadra poliesportiva; " Piscinas (adulto e infantil); " Sauna; " Espaço beleza; " Academia; " Salão de festas; " Parque infantil; " Salão de jogos adulto. No entrono do imóvel há transportes públicos urbanos (BRT, ônibus, taxi, vans), Shoppings (Recreio Shopping, Américas Shopping, dentre outros), escolas públicas e privadas, bancos, casa lotérica, CBMERJ, hospitais e clínicas. APARTAMENTO 109: Apartamento com vista livre: posição fundos " Área edificada 200m²; " Idade: 1999. No andar térreo, há sala com piso de tábua corrida, lavabo e cozinha com piso frio e móveis planejados. No subsolo, há dependência com banheiro, área de serviço utilizada como lavanderia e garagem. No primeiro andar há duas suítes com piso frio. No segundo andar há uma suíte com piso frio e um terraço com bancada de granito e armário. A entrada desta OJA foi franqueada pelo Sra. Cynthia no dia 16/12/2024 às 9h. TERRENO Está descrito, caracterizado e confrontado conforme consta nas Certidões digitalizadas do 9º Ofício de Registro de Imóveis, matrícula já mencionada acima e que passam a fazer parte integrante deste Laudo. **ASSIM, AVALIO O IMÓVEL ACIMA DESCRITO E CORRESPONDENTE FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO EM R\$ 790.000,00 (setecentos e noventa mil reais).**

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 09º Ofício do Registro de Imóveis - matriculado sob o nº 202.580, descrito como: Apto 109 do Bloco 05 com dependência no 2º pavimento e na cobertura, do empreendimento denominado Chácara do Recreio, a ser construído sob o nº 315 pela Av. Genaro de Carvalho, com 2 vagas na garagem, Freguesia de Jacarepaguá, e a fração ideal de 0,00987 do respectivo terreno, designado por lote 01 do PAL 32.060, constando no ato **AV. 07 CONSTRUÇÃO**: Habite-se concedido em 13.05.1998. RJ, 29/07/1998; **R. 16 COMPRA E VENDA**: Em favor de CYNTHIA FIGUEIREDO BRANDÃO, brasileira, solteira, advogada, residente nesta cidade. RJ, 13/04/2011; **R. 17 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: Em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº. 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor de R\$ 300.000,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo em mora e consolidando a propriedade em favor da credora, é atribuído o valor de R\$ 430.000,00 para leilão público. RJ, 13/04/2011; **AV. 18 CESSÃO DE CRÉDITO**: Em favor da EMGEA EMPRESA GESTORA DE ATIVOS, CNPJ nº. 04.257.335/0001-13, com sede em Brasília-DF, pelo valor de R\$ 274.025,52. RJ, 09/11/2018; **AV. 19 INTIMAÇÃO DA FIDUCIANTE**: Nos termos da Lei 9514/97, art. 26, intimação para que pague em 15 dias contados da intimação, os encargos vencidos e não pagos referente ao contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrado com o nº. 17. RJ, 08/01/2020; bens, através da escritura de 03/01/78 do 30º subdistrito Ibirapuera-SP, registrada em 30/01/96. RJ, 29/09/2003; **R.20 – PENHORA EM 1º GRAU**: Juízo da 12ª VFP – Execução Fiscal nº. 0370955-19.2016.8.19.0001, para garantia do valor de R\$ 19.953,92. RJ, 28/08/2020; **R.21 – PENHORA EM 2º GRAU**: Juízo da 12ª VFP – Execução Fiscal nº. 0305209-05.2019.8.19.0001, para garantia do valor de R\$ 31.593,48. RJ, 18/11/2021; **R.22 PENHORA EM 3º GRAU**: Oriunda da mencionada ação. RJ, 08/04/2024.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 2052404-7. Área de 200 m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, o imóvel apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2011 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 167.412,88**, mais os acréscimos legais.

- FUNESBOM, Taxa de Incêndio – Inscrição nº. 2378582-7, apresenta débito nos exercícios de 2019 a 2024, perfazendo o total de **R\$ 1.281,83**, mais os acréscimos legais.

– 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).

- 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 - PIX. A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico, com a complementação, 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, 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.

- 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.

- 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.

- As certidões referentes ao Art. 255, inciso XIX da Consolidação Normativa da C.G.J, serão lidas pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão.

- 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, não sejam encontrados, ficam pelo presente edital intimados dos Leilões por intermédio deste edital, suprindo assim a exigência contida no Art. 889 e incisos do CPC.

- Para conhecimento de todos os interessados, foi expedido o presente Edital, que será afixado no local de costume e nos autos acima.

- Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 28 dias do mês de abril do ano de 2025. Eu, Livia Guimarães Stelmann – Chefe da Serventia - Matr. 01/30617, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Marcelo Nobre da Nóbrega – Juiz de Direito.