

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional da Região Oceânica
Cartório da 1ª Vara Cível
Estrada Caetano Monteiro próximo ao nº 1.281, CEP: 24.320-570 – Pendotiba – Niterói/RJ.
Tel. 21 2616-9387 E-mail: roc01vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) 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 Cobrança de cotas Condominiais proposta pelo CONDOMÍNIO GREEN COUNTRY em face de ILMA RIBEIRO GUEDES PEREIRA e OUTROS - Processo nº. 006089-68.2009.8.19.0212 (2009.212.006222-1), passado na forma abaixo:

O DR GABRIEL STAGI HOSSMANN - Juiz de Direito em Exercício, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **ILMA RIBEIRO GUEDES PEREIRA; LUCIANA MARHI MAYA; ESPÓLIO DE PAULO EDUARDO MERHI MAYA E ILEUZA DE CÁSSIA ANTÔNIO MAIA, na forma do Art. 889, Inciso I e §Único do CPC**, que no dia **18/06/2025**, a partir das 12:00 horas, 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**, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, com término às 12:20 horas, ou no dia **24/06/2025**, no mesmo horário e local, pela melhor oferta, a partir de 50% do valor da avaliação, na forma do §Único – Art. 891 do CPC, o imóvel penhorado às fls. 381; descrito e avaliado às fls. 686, como segue:

- **AUTO DE AVALIAÇÃO**: Ao(s) 11 dia(s) do mês de novembro do ano de 2024, às 07:00h, em cumprimento do mandado de AVALIAÇÃO, compareci/comparecemos à **RUA VITOR MEIRELES, 588, antiga Rua A – JARDIM AMÉRICA - PENDOTIBA**, onde, após preenchidas as formalidades legais, PROCEDI/PROCEDEMOS AO(À) AVALIAÇÃO DO SEGUINTE IMÓVEL - Casa situada no Condomínio Green Country, Rua Vitor Meireles, 588, Jardim América, Pendotiba. Fui atendida pelo porteiro José. Interfonou para o ocupante do imóvel que informou não estar em casa e não permitiu o meu acesso ao interior do imóvel. Assim, dirigi-me ao imóvel e realizei uma **avaliação indireta**. Imóvel que avalio em R\$ 570.000,00 (quinhentos e setenta mil reais), levando-se em conta a localização (bairro nobre, condomínio fechado, área arborizada) e o valor, em média, de imóveis semelhantes na região. Para constar e produzir os efeitos legais, lavrei/lavramos o presente, que segue devidamente assinado. O referido é verdade e dou/damos fé. Valor equivalente a 125.625,3719 Ufir, que na data da expedição do presente edital corresponde ao valor de **R\$ 597.000,00 (Quinhentos e noventa e sete mil reais)**.

- Conforme certidão do Registro de Imóveis da 18º Ofício de Niterói, matriculado sob o nº 6598A, assim descrito: Constituído pelo prédio nº 588, situado à Rua Vitor Meirelles, antiga Rua A, inscrito na P.M.N. sob o nº 095.545-0, edificado no lote nº 73 A, da quadra 2, do loteamento Sítio Tabajaras, 6º subdistrito do 1º Distrito deste Município, constando no ato **R-01 PARTILHA**: Em favor de 1) ILMA RIBEIRO GUEDES PEREIRA, brasileira, divorciada; 2) PAULO EDUARDO MERHI MAYA, casado com ILEUZA DE CASSIA ANTONIO MAYA, casados pelo regime da comunhão de parcial de bens, ambos brasileiros; 3) LUCIANA MERHI MAYA, solteira. Contendo sentença de 23/09/1994, datado de 10/02/2009. Valor R\$ 290.000,00 (Duzentos e noventa mil reais). PROPORÇÃO: ½ para a primeira e de ¼ para cada um dos demais. Niterói, 20/04/2009; **R.03 PENHORA**: Juízo de Direito da 02ª Vara Cível do Tribunal de Justiça Regional da Região Oceânica da Comarca de Niterói, estado do Rio de Janeiro, penhora do imóvel vinculada ao processo nº 2009.212.001010-5. Valor R\$ 237.681,51 (Duzentos e trinta e sete mil, seiscentos e oitenta e um reais e cinquenta e um centavos). Foram designados como fiéis depositários os proprietários do imóvel. Niterói, 13/10/2011.

– Inscrição na Prefeitura de Niterói sob o nº. 095545-0. Área edificada 305 m2.

- De acordo com Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, apresenta débitos de IPTU no ano de 2009; 2010; 2011; 2012; 2013; 2014; 2017 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 171.572,07, mais os acréscimos legais**.

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 1184489-1, apresenta débitos no ano de 2019 a 2024 perfazendo **R\$ 1.941,83**.

– 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**, Cadastrado no Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro e 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 (artigo 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

- 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, será extraída 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.

- 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. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do CPC até o momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA TAL POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, 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. Isso vem a atender justamente o ideal do novo CPC, que tem como uma das bandeiras evitar ou tornar sem atrativos atos de procrastinação, impondo sempre severa reprimenda. Assumindo o devedor conduta que visa procrastinar o pagamento, com remição tardia, há de arcar com as consequências. Neste sentido: 0042513-66.2009.8.19.0000 (2009.002.41234) - AGRAVO DE INSTRUMENTO DES. CARLOS EDUARDO MOREIRA SILVA - Julgamento: 21/10/2009 - NONA CAMARA CIVEL Agravo de Instrumento. Comissão do leiloeiro. Remição da dívida pelo devedor antes de concluído o leilão. Remuneração do leiloeiro proporcional devida. Não restou configurada a decisão de primeiro grau que afasta o pagamento da referida comissão. Recurso a

que se nega seguimento. 0038376-75.2008.8.19.0000 (2008.002.35929) - AGRAVO DE INSTRUMENTO DES. Nanci Mahfuz - Julgamento: 04/08/2009 - DECIMA SEGUNDA CAMARA CIVEL Agravo de instrumento. Comissão do leiloeiro. Decisão que, nos autos de ação de cobrança em fase de execução judicial, deferiu o pagamento da comissão do leiloeiro em 2,5% sobre o valor da avaliação, para o caso de acordo ou depósito judicial da dívida, ressalvando que, caso advenha alienação em hasta pública, a remuneração do perito será fixada com base no valor da arrematação. Hipótese em que foi realizada a 1ª praça e apresentado o pedido de remição quando se iniciava a 2ª praça. Subsiste o direito do leiloeiro à comissão, ainda que não concluída a hasta pública, vez que o seu trabalho foi executado. Precedentes jurisprudenciais do Superior Tribunal de Justiça. A fixação do percentual em 2,5% é adequada, já apresentando redução, não importando o valor de avaliação do imóvel, em R\$ 1.800.000,00. Devedor que deu causa à atuação do leiloeiro, devendo arcar com o ônus. Decisão mantida. Recurso não provido. 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.

- 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;

- 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 suprimindo, 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, 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 de Niterói, aos 21 dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte cinco. Eu, _____ Marco Antônio Moreira Azevedo, Mat. 01/19377, Chefe da Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Gabriel Stagi Hossmann – Juiz de Direito.