

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional de Madureira
Cartório da 2ª Vara Cível
Av. Ernani Cardoso, 152 - Cascadura - Rio de Janeiro - RJ
Tel. 2583-3526 e-mail: mad02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Execução de Título Extrajudicial, proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RESIENCIAL JULIO CÉSAR** em face de **COOPERATIVA HABITACIONAL OPERÁRIA SERP** - Processo nº. 0014190-75.2019.8.19.0202, passado na forma abaixo:

O DR. DANILO NUNES GRONEMBERGER MIRANDA – Juiz de Direito em exercício da Vara acima, faz saber aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **COOPERATIVA HABITACIONAL OPERÁRIA SERP – CNPJ Nº. 33.733.239/0001-20, na forma do Art. 889, Inciso I e §Único do CPC, de que no dia 23/06/2025, a partir das 12:00 horas**, com término às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da **Plataforma de Leilões Eletrônico - 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, e-mail: suporte@gustavoleiloeiro.com, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia, ou no dia **26/06/2025**, no mesmo horário e local o **2º Público Leilão**, sendo o lance mínimo a partir de 50% do valor da avaliação - Art. 890, §Único do CPC, que estará aberto na forma on-line, o imóvel localizado na **Av. Brasil nº 17.575, Bloco I, Apartamento 202, Bairro do Irajá - RJ**, penhorado às fls. 189; descrito e avaliado às fls. 199, como segue:

- **AUTO DE AVALIAÇÃO, na forma abaixo:** Ao(s) dia(s) 01do mês de 04 do ano de 2023, às , em cumprimento ao Mandado anexo, AVALIEI o(s) bem(ns) penhorados, conforme se segue: procedi à avaliação do bem sito na **AVENIDA BRASIL, 17.575, BLOCO I, APARTAMENTO 202**, de forma indireta, visto que, lá, estive, em várias ocasiões, sem, contudo, lograr êxito em ser atendida, pois, ninguém atendeu ao interfone (portão fechado e prédio em razoável estado de conservação), atribuindo-lhe, assim, conforme pesquisas realizadas, **o valor de R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais)**. Para constar e produzir os efeitos legais, lavrei o presente, que vai devidamente assinado. O referido é verdade e dou fé.

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 08º Ofício do Registro de Imóveis, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 50.619-A, assim descrito: AVENIDA BRASIL, Nº 17575 – APT ° 202 – BLOCO I e sua correspondente fração ideal de 0,01320187 do respectivo terreno designado por Lote 2 da quadra A, constando no ato **PROPRIETÁRIAS:** 1) COOPERATIVA HABITACIONAL DOS OPERÁRIOS MONTENSE – em liquidação, CGC nº 33.891.342/0001, em condomínio com as Cooperativas Habitacionais; 2) DOS OPERÁRIOS ÂNCORA DA GUANABARA, em liquidação, CGC nº 33.725.201/0001; 3) DOS OPERÁRIOS RADIALISTAS, JORNALISTAS E SERVIÇOS AUXILIARES DP ESTADO DE GUANABARA –em liquidação CGC nº 33.698.192/0001; 4) DOS BANCÁRIOS DO RIO DE JANEIRO LTDA, CGC nº 33.724.303/0001; 5) DOS OPERÁRIOS DA CIA ESTADUAL DE ÁGUAS DO ESTADO DE GUANABARA em liquidação, CGC nº 33.744.194/0001; 6) DOS OPERÁRIOS DOCOMERCIO DO ESTADO DA GUANABARA, CGC nº 33.724.246/0001; 7) DOS TRABALHADORES SINDICALIZADOS DA GUANABARA em liquidação, CGC nº 33.617.007/0001; 8) DOS TRABALHADORES SINDICALIZADOS NAS INDUSTRIAS DE ENERGIA ÉLETRICA E NA PRODUÇÃO DE GÁS DO RIO DE JANEIRO- m liquidação CGC nº 33.708.355/0001; 9) DOS OPERÁRIOS E FERROVIARIOS E HÍPICOS DO ESTADO DA GUANABARA – em liquidação, CGC nº 33.706.961/0001; 10) DOS OPERÁRIOS E LIBERAIS, CGC nº 33.746.777/0001; 11) OPERARIOS PINDORAMA DA GUANABARA- liquidação, CGC nº 33.724.352/0001; 12) DOS OPERÁRIOS SINDICALIZADOS AEROVIÁRIOS E PROPAGANDISTAS EM PRODUTOS FARMACEUTICOS DA GUANABARA- liquidação, CGC nº 33.826.629/0001; 13) DOS OPERARIOS RODOVIARIOS E ANEXOS DO ESTADO DE GUANABARA- em liquidação, CGC nº 33.676.321/0001; 14) OPERÁRIA SERP, CGC nº 33.733.239/0001; 15) OPERÁRIOS EM SERVIÇOS PÚBLICOS DA GUANABARA- liquidação , CGC nº 33.708.181/0001; 16) DOS OPERÁRIOS TELEFÔNICOS DO ESTADO DE GUANABARA, CGC nº 33.702.580/0001; 17) OPERÁRIA UNIÃO SINDICAL DEMOCRATICA D GUANABARA- em liquidação, CGC nº 33.683.228/0001; 18) DOS OPERÁRIOS UNIÃO DO ESTADO DA GUANABARA- em liquidação, CGC nº 33.715.285/0001. **CONSTRUÇÃO:** Habite-se concedido em 29/08/1973. RJ, 20/02/2019; **Av.1-50619 - A - CONSIGNAÇÃO:** A presente matrícula foi aberta em renovação á de 2º 50619, às fls. 45 do Lº 2-CU, nos termos do Artigo 463, Parágrafos 1º e 2º do Código e Normas de Egrégia Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio De Janeiro. RJ, 20/02/2019; **Av-2-50619-A – HIPOTECA:** Hipotecado ao Cofrelar Associação de Poupança e Empréstimo, CGC nº 33.824.251/0001-40, com sede nesta cidade. RJ, 20/02/2019; **Av-3-50619-A CAUÇÃO:** Ao BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO- BNH. RJ, 20/02/2019; **A-4-50619-A CONSIGNAÇÃO “EX OFFÍCIO” À MATRÍCULA:** Fica consignado que as proprietárias relacionadas na abertura da matrícula, adquiriram o imóvel objeto do presente nas seguintes proporções: 6,31% - 6,31% - 6,31% - 6,31% - 5,77% - 3,65% - 6,11% - 3,16% - 4,44% - 6,81% - 6,31% - 3,16% - 4,74% - 5,03% - 4,44% - 3,66% - 7,01% e 10,47%, respectivamente para a 1ª;2ª;3ª;4ª;5ª;6ª;7ª;8ª;9ª;10ª;11ª;12ª;13ª;14ª;15ª;16ª;17ª; e 18ª proprietárias. RJ, 20/02/2019;

– Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 1.152.468-3. Área edificada = 59 m2.

- Conforme Certidão Fiscal e Enfiteutica o Imóvel apresenta débitos de IPTU no exercício de 2025, perfazendo um total aproximado de **R\$ 115,75**, mais acréscimo legais.

- Taxa de Incêndio inscrição nº 5130341-0 apresenta débitos nos exercícios de 2019 a 2024, perfazendo um total aproximado de **R\$ 810,69**, mais acréscimo 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).

- 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 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, com a complementação, 70% restantes no prazo de 15 (quinze) 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.

- 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 suprimido, 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 – Inciso I 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 chegue ao conhecimento de todos os interessados foi expedido o presente, que será publicado através da plataforma de leilões on-line: www.gustavoleiloeiro.com.br, e 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 12 dias do mês de maio do ano de 2025. Eu, Mariane Territo De Barros. Mat. 01-27828 – Chefe da Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dr. Danilo Nunes Gronemberger Miranda – Juiz de Direito.