

Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca Capital
Cartório da 47ª Vara Cível

AV. Erasmo Braga, nº 115, sala 318 - 322, Corredor C, CEP. 20210-030 – Castelo - Rio de Janeiro/RJ.
Tel. (21) 3133-2224 e-mail: cap47vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO e INTIMAÇÃO, com prazo de 20(vinte) dias (**Art. 879 - II; 881 - §1º e 882 - §2º e 3º do CPC, bem como da RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, Art. 10 - §Único**), extraído dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO AMPARO em face de IZABEL CRISTINA BOTELHO REIS E HENRIQUE REIS - Processo nº 0035686-84.2019.8.19.0001** - passado na forma abaixo:

A DRA FLÁVIA JUSTUS – Juíza de Direito em Exercício da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **IZABEL CRISTINA BOTELHO REIS e HENRIQUE REIS, na forma do Art. 889 - Inciso I e §Único do CPC**, de que no dia **12/06/2025** às 12:30 horas, através da **Plataforma de Leilões Online – www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, estabelecido na Av. Erasmo Braga 277 – Sala 608, Centro/RJ, tel. 21 2220-0863, e-mail: **suporte@gustavoleiloeiro.com**, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **17/06/2025**, no mesmo horário e local, sendo o lance mínimo a partir de 50% da avaliação, o imóvel penhorado às fls. 400 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 409, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA: OBJETO DA AVALIAÇÃO: APARTAMENTO 103, CARACTERIZADO E DIMENSIONADO NA MATRÍCULA Nº 84363 DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS. COM INSCRIÇÃO NO IPTU SOB O Nº 2964737-7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL: SITUADO NA RUA ANDRÉ CAVALCANTI, 116, CENTRO**, Rio de Janeiro, em prédio de utilização residencial, construído em 2001 no alinhamento da via pública. O imóvel tem 52 metros quadrados de área edificada e ocupa a posição de fundos para a rua principal. Sala: com cerâmica, janela de alumínio, com um buraco no teto. Cozinha: cerâmica, janela de alumínio, azulejos até o teto. Quarto 1: com cerâmica, porta de correr com acesso pela sala, sem janela, quarto 2: com cerâmica, janela de alumínio. Banheiro: com cerâmica, janela de alumínio, box blindex, azulejos até o teto, buraco no teto. O imóvel precisa de reformas. Está localizado em rua asfaltada, próximo do comércio, restaurantes e dos meios de transportes públicos. VALOR: atribuo ao imóvel o valor de **R\$ 317.440,00 (trezentos e dezessete mil, quatrocentos e quarenta reais)**.

- Conforme certidão do 02º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 84.363, assim descrito: Apartamento 103, do edifício em construção, situado na rua André Cavalcanti nº. 116, e sua correspondente fração ideal de 3,1610 do respectivo terreno, constando no ato **R.10 COMPRA E VENDA**: Em favor de Izabel Cristina Botelho Reis, aeroviária, CPF 745.666.367-04 e seu marido Henrique Reis, produtor gráfico, CPF 594.411.787-72, residentes nesta cidade. RJ, 30/01/2001; **R.11 HIPOTECA**: Em favor da Caixa Econômica Federal, com sede em Brasília-DF. RJ, 30/01/2001.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 2.964737-7. Área edificada de 52 m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, apresenta débito de IPTU no exercício de 2020 a 2023, perfazendo o total de **R\$ 2.683,90**, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 2604774-6, em débito no exercício de 2020 e 2024, perfazendo o total de **R\$ 129,99**.

– 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**, 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).

- 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 48 (horas). 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.

- Defiro desde já a comissão do leiloeiro no valor de 5% sobre o produto da arrematação, ou no valor de 2,5% sobre o valor da dívida (e não do acordo) para o caso de acordo, pagamento voluntário do débito, remissão ou adjudicação, acrescido do valor das despesas comprovadamente realizadas em todos os casos.

- 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 suprimindo, 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, suprimindo assim a exigência contida no Art. 889 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 na cidade do Rio de Janeiro, aos 22 dias do mês de maio do ano de 2025. Eu, Raphael Caldas Santos. Mat. 01-29275 - Chefe da Serventia o fiz datilografar e subscrevo. Dra. Flávia Justus – Juíza de Direito.