

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 ONLINE 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 Procedimento Sumário proposta por **ERLI SOARES MULLER LOBO em face de MARIA LUCIA FRAGA CARELLI E OUTROS - Processo nº 0055981-50.2016.8.19.0001**- 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 **MARIA LUCIA FRAGA CARELLI, MARIA LINA FRAGA NATIVIDADE CRUZ e LUIZ VITOR FRAGA NATIVIDADE CRUZ, na forma do Art. 889 - Inciso I e §Único do CPC**, de que no dia **21/08/2025** às 13:00 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 **26/08/2025**, no mesmo horário e local, com término às 13:20 horas, sendo o lance mínimo a partir de 50% da avaliação, do imóvel situado à **PRAIA DE BOTAFOGO Nº 360 – APTO 712, BOTAFOGO/RJ**, penhorado às fls. 517 (Termo de Penhora); descrito e avaliado de forma indireta às fls. 526, homologada avaliação às fls. 549, como segue:

-LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL - PRAIA DE BOTAFOGO 360, ocasião em que não pude acessar o imóvel em razão de **encontrar-se fechado**, conforme informação prestada pelo Sr. Antônio Evandro, porteiro. **IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 712 DO EDIFÍCIO MARAGATO**, e sua correspondente fração de 5/1528 do terreno, com 59m², datado de 1957, situado na praia de botafogo, nº 360, na freguesia da lagoa, caracterizado e dimensionado na matrícula nº 26.693, no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, com inscrição de IPTU sob nº 0.695.778-1. PRÉDIO: Trata-se de condomínio residencial, com doze andares, distribuídos em três blocos. O condomínio compreende 286 apartamentos. Há câmeras em toda área comum e nove elevadores. O serviço da portaria funciona 24h. O condomínio dispõe de cerca de 50 vagas de garagem e não conta com equipamentos ou serviços de lazer. REGIÃO: Cuida-se de logradouro asfalto, próximo a transporte público de modais diversos, com distribuição de energia elétrica e sistema de saneamento básico, situado na Praia de Botafogo e próximo ao comércio em geral. CONCLUSÃO: Ante as considerações expendidas por método comparativo, avalio o imóvel em **R\$ 655.000,00 (Seiscentos e cinquenta e cinco mil reais)**.

- Conforme certidão do 03º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 26.693, assim descrito: Apartamento 712 do edifício sito a Praia de Botafogo 360, na freguesia da Lagoa, e correspondente fração ideal de 5/1528 do domínio útil do terreno, constando no ato **R.3 M. 26.693 COMPRA E VENDA**: Em favor de MARIA LUCIA FRAGA CARELLI, brasileira, pintora, casada pelo regime da comunhão parcial de bens com GIOVANNI CARELLI, residente em Roma – Itália, representada por sua Procuradora Evangelina Franga, brasileira, solteira, maior do comércio, CPF nº 164.200.987-34, residente nesta cidade; **R-5 M-26.693 - ADJUDICAÇÃO**: Título: Carta de Adjudicação da 12ª Vara de órgãos e Sucessões, desta cidade, expedida em 11/10/2005 e requerimento de 20/10/2002. Sentença: 11/07/2005. TRANSMITENTE: ESPÓLIO DE GIOVANNI CARELLI, falecido em 31/05/1987. Adquirente(s): MARIA LUCIA FRAGA CARELLI, brasileira, viúva, residente e domiciliada nesta cidade. RJ, 04/11/2005; **R.6. M-26.693 PENHORA**: Juízo da 23ª Vara Cível da Capital/RJ. Valor da dívida: R\$ 76.192,73. AUTOR: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARAGATO - Processo: nº 0065593-41.2018.8.19.0001. RJ, 15/01/2024; **R.7. M-26.693 PENHORA**: Oriunda da mencionada ação. RJ, 09/06/2025.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0695778-1. Área edificada de 59 m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2021; 2023 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 3.550,46**, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 327150-9, em débito no exercício de 2019 a 2024, perfazendo o total de **R\$ 817,03**.

- Caso haja débitos de condomínio, serão apresentados no dia do Pregão.

– A arrematação se dará livre e desembaraçada de todos e quaisquer débitos na forma do Art. 130, §Único do CTN (IPTU), 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 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.

- 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 – 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 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 08 dias do mês de julho 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.