

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional de Jacarepaguá
Cartório da 06ª Vara Cível
Rua Professora Francisca Piragibe nº 80 – Sala 303, CEP: 22710-195, Taquara - Rio de Janeiro – RJ.
Tel.: 2444-8112 E-mail: jpa06vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05(dias) dias, (ART. 879 – II; 882 - §1º e 2º CPC e RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta pelo CONJUNTO HABITACIONAL SÃO SEBASTIÃO em face de MONICA DOS SANTOS NUNES - Processo nº. 0015405-20.2018.8.19.0203, passado na forma abaixo:

A DRA JOSÉ ALFREDO SOARES SAVEDRA - Juiz de Direito da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **MÔNICA DOS SANTOS NUNES, na forma do Art. 889 - Inciso I, V e Único do CPC**, de que no dia **26/09/2025** a partir das 12:00 horas, com término às 12:20 horas, 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, tel. 21 2220-0863, **e-mail: suporte@gustavoleiloeiro.com**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **30/09/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de **50% do valor da avaliação**, que estará aberto na forma on-line, do imóvel penhorado as fls. 167 (Termo da Penhora), descrito e avaliado às fls. 285, como segue:

- **CERTIDÃO**: Trata-se de mandado de avaliação indireta. **Imóvel**: Localizado na **ESTRADA DE JACAREPAGUÁ, 7473, BLOCO 25 - APARTAMENTO 302 – FREGUESIA DE JACAREPAGUÁ/RJ**. Imóvel registrado junto ao 9 RGI, e inscrito no IPTU sob o número 1.158.374-7, na posição de fundos, idade 1972, tipologia apartamento residencial com 32m2. **Avaliação: Avalio o bem imóvel no valor de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)**. RJ, 24/11/2023.

- Conforme certidão expedida pelo 09º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 35.463, assim descrito: Estrada de Jacarepaguá nº 7367 apto 302 do Bloco 25 com a fração 0,001784613 - do terreno. FREGUEZIA – Jacarepaguá; constando no ato **R – 11 COMPRA E VENDA**: Em favor de MONICA DOS SANTOS NUNES, brasileira, divorciada, administradora, identidade IFP/RJ 05560179-3, CPF 708.712.217-72, residente nesta cidade. RJ, 26/02/2013; **R-12 – PENHORA**: Oriunda da mencionada ação. RJ, 10/02/2022.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 1158374-7. Área edificada de 32 m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, onde apresenta débitos de IPTU nos exercícios de 2018 e 2019, perfazendo o total de **R\$ 871,83**, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio FUNESBOM, inscrição nº. 470570-3, possui débito no exercício de 2019 a 2021 a 2023 e 2024 perfazendo o total de **R\$ 270,88**.

- O imóvel será vendido livre de débitos de IPTU e TAXAS, de acordo com o artigo 130, §Único do C.T.N. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza propter rem, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceitua o § 1º, do Art. 908, do CPC, não havendo sucessão do arrematante em nenhuma dívida, ou ônus e/ou responsabilidade anterior(es), visto se tratar a arrematação de forma de aquisição originária da propriedade (STJ. REsp 138800 / 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 arrendimento. 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% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 05 (cinco) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até o dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante. O pagamento será 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, 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. 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.

- 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).

- 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. Em caso de acordo, remissão ou adjudicação, os honorários devidos serão de 3% do valor da avaliação, a título de reembolso das despesas efetuadas pelo leiloeiro.

- Caso haja proposta, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, que seja permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 25% (vinte cinco por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 30 (trinta) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo junto ao Banco do Brasil, contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que no adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.

- Ficam 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, suprimido assim a exigência contida no Art. 889 – Inciso I, V 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, e no Jornal de grande circulação, na forma do Art. 887 § 2º e 3º do CPC.

. Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 08 dias de julho do ano de 2025. Eu, Maria Fernanda Greca Gonçalves - Chefe da Serventia – matr. 01/30614, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. José Alfredo Soares Savedra – Juiz de Direito.