

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional de Jacarepaguá
Cartório da 05ª Vara Cível

Rua Professora Francisca Piragibe, 80 - Fórum – CEP: 22760-195, Taquara – Rio de Janeiro/RJ.
tel. 2444-8112 e-mail: jpa05vciv@tjrj.jus.br e/ou gab.jpa05vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ONLINE, E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias (**ART. 879 – II; 882 - §1º, 2º CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 236, Art. 10 - §Único**), extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CAPRI RESIDENCE SERVICE em face de JOVELINO FERREIRA BARBOSA FILHO - Processo nº 0817764-65.2022.8.19.0203**, passado na forma abaixo:

O DR. JOSÉ ALFREDO SOARES SAVEDRA - Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **JOVELINO FERREIRA BARROSO FILHO e a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, na qualidade de Credora Fiduciária, na forma do Art. 889, Inciso I e V do CPC**, de que no dia **11/08/2025** a partir das 12:00 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, com término às 12:20 horas, através da **Plataforma de Leilões Online - www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, devidamente credenciado no TJ-RJ, estabelecido a Av. Erasmo Braga, nº. 277 – Sala 608, Centro/RJ, tel. 2220-0863, correio eletrônico – suporte@gustavoleiloeiro.com, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **13/08/2025**, no mesmo horário e local, pela melhor oferta, a partir de 50% do valor da Avaliação, com observância do art. 843 e §§ 1º e 2º do CPC, o DIREITO E AÇÃO ao imóvel penhorado no ID 104965683 - Termo da Penhora; descrito e avaliado no ID 174676988, como segue:

- **AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**, na forma abaixo: Ao(s) 7 dia(s) do mês de fevereiro do ano de 2025, às 11:00, em cumprimento do Mandado de Avaliação compareci/comparecemos **RUA FRANZ WEISSMAN, 300, APARTAMENTO 303, JACAREPAGUÁ, RJ**, onde, após preenchidas as formalidades legais, PROCEDI/PROCEDEMOS AO(À) Avaliação do imóvel residencial de 66 m², com aproximadamente 11(onze) anos, posição frente, conforme descrito no espelho do IPTU nº 3169156-1. Condomínio com toda estrutura. Diante ao exposto, avalei o imóvel na modalidade **INDIRETA** pelo valor de **R\$ 820.000,00(oitocentos e vinte mil reais)**, em razão de se encontrar ocupado por inquilino, conforme informações prestadas pela funcionária da ADM, Sra. Viviane. Para constar e produzir os efeitos legais, lavrei/lavramos o presente, que segue devidamente assinado. O referido é verdade e dou/damos fé. Observação: RJ, 07 de fevereiro de 2025.

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do 09º Registro Geral de Imóveis, matriculado sob o nº 326.399, assim descrito: Apartamento 303 do prédio em construção situado na Rua Franz Weissman nº. 300, na Freguesia de Jacarepaguá, com direito a 01 vaga de garagem descoberta, localizada indistintamente no pavimento de acesso e correspondente fração ideal de 19/1344 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 46900, estacionamento de veículos indistintamente, nos locais para tanto destinados, Freguesia de Jacarepaguá e correspondente fração de 83/5316 do respectivo terreno designado por lote 1 do PA 38.240, constando no ato **Av.6 CONSTRUÇÃO**: Tendo sido concedido o habite-se em 30/06/10. RJ, 03/08/2010; **R – 22 COMPRA E VENDA**: Em favor de JOVELINO FERREIRA BARROSO, brasileiro, divorciado, residente nesta cidade; **R.23 LEINAÇÃO FIDUCIÁRIA**: Em favor da Caixa Econômica Federal CEF, para garantia da dívida no valor de R\$ 333.150,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constante do título; **AV. 24 CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**: Emitida pela credora Caixa Econômica Federal no valor de R\$ 333.150,00 tendo sido dado em garantia a alienação fiduciária do registro 23. RJ, 22/04/2021; **R – 25 PENHORA EM 1º GRAU**: Oriunda da mencionada ação. RJ, 02/04/2024; **AV – 27 CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**: Em favor da Caixa Econômica Federal, anteriormente qualificado, ficando a mesma com a obrigação de promover o leilão público do imóvel dentro de 30 dias contados da data da averbação, tendo em vista que o fiduciante mesmo depois de intimado não cumpriu o contrato. RJ, 23/06/2025.

- Inscrito na Prefeitura da cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 3.169156-1. Área edificada de 66m2.

– Conforme certidão de situação fiscal e enfitêutica, apresenta débito de IPTU de 2021 a 2025, no total de R\$ 12.183,08, mais os acréscimos legais.

- FUNESBOM – Taxa de Incêndio, inscrição nº 3636884-3, possui débito de 2019 a 2024, no total de R\$ 817,03.

- 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 (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 15 (quinze) 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 suprindo, 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, suprindo 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 do mês de julho do ano de 2025. Eu, Carmem Lucia Soares dos Santos – Substituta do Responsável pelo Expediente, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Jose Alfredo Soares Savedra – Juiz de Direito.