

Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional de Jacarepaguá
Cartório da 02ª Vara Cível
Professora Francisca Piragibe, 80, Fórum – CEP: 22760-195, Taquara – Rio de Janeiro/RJ.
e-mail: jpa02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum proposta pelo CONDOMÍNIO RAPOSO TAVARES em face dos ESPÓLIOS DE ADALBERTO ELIAS PEREIRA E VANIR DE SOUZA PEREIRA - Processo nº. 0040555-66.2019.8.19.0203, passado na forma abaixo:

O DR. LIVINGSTONE DOS SANTOS SILVA FILHO – Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente aos **ESPÓLIOS DE ADALBERTO ELIAS PEREIRA, VANIR DE SOUZA PEREIRA na pessoa do seu representante legal CARLOS ALBERTO DE SOUZA PEREIRA, HERDEIROS E/OU SUCESSORES, na forma do Art. 889, Inciso I, §ÚNICO c/c 270 e 272 do CPC**, de que no dia **03/09/2025** a partir das **12:20 horas**, com encerramento às 12:40 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da Plataforma de **Leilão 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, correio eletrônico - **suporte@gustavoleiloeiro.com**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **23/09/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação – Art. 891, §Único do CPC, que estará aberto na forma on-line, o imóvel penhorado às fls. 199 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 246, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA** Imóvel: **APARTAMENTO 103 DO BLOCO 01 DA RUA CARLOS PALUT, 513, TAQUARA, JACAREPAGUÁ**, com fração ideal de 1/340 do lote 15 do PA 29683, inscrição FRE 1.488.498-5, CL 14444, inscrito no RGI do 9º. Ofício sob nº.90883, com 48 metros quadrados de área edificada, com dois quartos, sala, cozinha e varanda e confrontações e características constante da documentação acostada ao mandado. Condomínio: Constituído de 09(nove) blocos, em concreto armado e alvenaria, com cinco pavimentos e oito unidades habitacionais por pavimento com duas entradas distintas, com interfonos e sem elevadores. O condomínio possui portaria 24 horas e apresenta estacionamento para veículos e possui idade de construção do ano de 1982. O referido condomínio dispõe de área fitness, quadra poliesportiva e salão de festas(interditado), apresentando regular estado de conservação e limpeza. Avaliação: Os imóveis da região, com as mesmas características, cômodos, metragem e conservação, apresentam o valor médio do metro quadrado de R\$2950,00(dois mil e novecentos e cinquenta reais). Adotando o Método de Heidecke, constatei que o imóvel avaliando está entre o estado c (Requer reparos pequenos; Intermediário = 8,09%) e o estado g (Requer reparações simples; Regular = 18,10%). A média destes estados é de: Média = (8,09 + 18,10)/2 = 13,10% Kd = 1- 0,131 = 0,869. **Desta forma, utilizando o referido método, aplicando-se sua taxa de depreciação, avalio indiretamente o referido bem em R\$123.050,00 (Cento e vinte três mil, cinquenta reais).**

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do 09º Ofício do Registro Geral de Imóveis - matriculado sob o nº. 90.883, assim descrito, Rua Carlos Palut nº 513, aptº 103 do Bloco 01 com a fração ideal de 1/340 do terreno. FREGUEZIA - Jacarepaguá, constando no ato; **AV.01 HIPOTECA EM 1º GRAU**: Sendo credora a Caixa Economica Federal, com sede em Brasília-DF e filial nesta cidade CGC 00.360.305/0198-08. RJ, 30/06/1982; **R.08 COMPRA E VENDA**: Em favor de ADALBERTO ELIAS PEREIRA, iluminador e sua mulher VANIR DE SOUZA PEREIRA, brasileiro, casados pela comunhão de bens, identidade IFP nº 2107206 e 3446944, CPF nº 259.674.797-91, residente e domiciliado nesta cidade. RJ, 25/07/1990; **AV.09 SUB-ROGAÇÃO**: Pelo título mencionado no R-07, ADALBERTO ELIAS PEREIRA e sua mulher VANIR DE SOUZA PEREIRA, já qualificados, ficaram sub-rogados na divia hipotecária da AV-01, no valor de CZ\$138.162,81, pagável em 228 meses, em prestações mensais e consecutivas de CZ\$1.161,25, pelo PES/SFA, vencendo-se a 1ª em 30-04-87, aos juros de 8% ao ano, regendo-se o contrato pelas demias clausulas e condições constantes do título.RJ, 25/07/1990; **R.10 PENHORA EM 1º GRAU**: Oriunda da mencionada ação. RJ, 08/08/22;

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 1.488498-5. Área edificada de 41 m2.

- Conforme a Certidão de Situação Fiscal e Enfiteutica, o imóvel apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2018 e 2019, perfazendo o **total de R\$ 738,50**, mais os acréscimos legais.

- FUNESBOM – Inscrição nº 629856-6, do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro, referente à Taxa de Incêndio, apresenta débitos nos exercícios de 2019 e 2024, no **total de R\$ 329,32**.

- 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, o pagamento será à vista, ou caução de 30% 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, sendo os 70% no prazo de 05 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. 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. Autorizo, desde já, aos funcionários do leiloeiro nomeado a providenciar o cadastro de interessados e o transporte dos bens móveis ao depósito próprio, mediante a assinatura de termo de guarda lavrado nos autos, assim como a visita deste pelos interessados, acompanhados dos funcionários do leiloeiro e de força policial, em caso de resistência, mediante solicitação.

- 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.

- Ficam o(s) devedore(s), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, intimados dos Leilões por intermédio deste edital, suprimido assim a exigência contida no Art. 889, seus Incisos 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 nesta cidade do Rio de Janeiro, aos 30 dias do mês de julho do ano de 2025. Eu, Alessandra Mendes Viana - Chefe da Serventia - mat. 01/23125, o fiz datilografar e subscrevo (as.) Dr. Livingstone dos Santos Silva Filho - Juiz de Direito.