

Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional de Jacarepaguá
Cartório da 01ª Vara Cível
Professora Francisca Piragibe, 80, Fórum – CEP: 22760-195, Taquara – Rio de Janeiro/RJ.
tel. 2441-8101 e-mail: jpa01vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias, (ART. 879 – II; 882 - §1º e 2º CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 314, de 20/04/2020), extraído dos autos da Ação de Despesas Condominiais proposta pelo **CONDOMÍNIO VILLAGE BARRA LINDA** em face dos **ESPÓLIOS DE IVANILDA FONSECA DO NASCIMENTO E NAZARENO DIAS DO NASCIMENTO - Processo nº. 0800512-15.2023.8.19.0203, passado na forma abaixo:**

A DRA ANA BEATRIZ MENDES ESTRELLA – Juíza 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 IVANILDA FONSECA DO NASCIMENTO e NAZARENO DIAS DO NASCIMENTO, por seus Herdeiros MARIA ISABEL FONSECA DO NASCIMENTO e FRANCISCO DE ASSIS FONSECA DO NASCIMENTO, na forma do Art. 889, Inciso I e Único c/c 270 e 272 do CPC**, de que no dia **08/09/2025** a partir das **12:00 horas**, com encerramento às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da Plataforma de **Leilões Eletrônicos - 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 **11/09/2025**, 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 (index 125127544 - Termo de Penhora); descrito e avaliado (index 133740787), como segue:

- **CERTIDÃO**: Aos 26 dias do mês de julho do ano de 2024, às 18h00min, compareci à **RUA IGARAPÉ AÇU, 352, BLOCO 01 - APARTAMENTO 201 - JACAREPAGUÁ**, onde, após ter a entrada franqueada pela Sra. Maria Isabel Fonseca do Nascimento, ora moradora, procedi à avaliação direta do referido imóvel nos seguintes termos: trata-se de um apartamento, em mau estado, composto de sala e dois quartos com piso em cerâmica e paredes pintadas; cozinha, área de serviço e banheiro com piso em cerâmica e paredes azulejadas até o meio da parede, totalizando uma área aparentemente correspondente aos 52 m2 constantes no espelho do IPTU na posição fundos do edifício que o abriga. O edifício vem a ser uma construção antiga, em estrutura de concreto armado e constituído de quatro andares. O condomínio é constituído por vinte e seis blocos, possuindo salão de festas, churrasqueira, quadra de esporte e uma área externa utilizada como estacionamento. Considerando o estado em que o imóvel se encontra, sua localização, o preço de imóveis em oferta na região, em especial quatro ofertas publicitárias de imóveis no mesmo condomínio encontradas em sítio na internet e adotando critério de valor por metro quadrado, **AVALIO O IMÓVEL EM R\$ 180.000,00 (CENTO E OITENTA MIL REAIS)**. Para constar e produzir efeitos legais, lavrei o presente auto, que segue devidamente assinado. O referido é verdade de que dou fé.

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do 09º Ofício do Registro Geral de Imóveis - matriculado sob o nº. 189.544, assim descrito: IMÓVEL: RUA IGARAPÉ AÇU, nº 352 Aptº.201 do Bloco 01 e correspondente fração de 0,00015578 do terreno e suplementar nº . 7993 pela Estrada dos Bandeirantes, - FREGUESIA DE JACARÉPAGUA, constante no ato **AV.01 HIPOTECA EM 1º GRAU**: Em favor da Caixa Econômica Federal CEF, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constante do título. RJ, 23/10/1986 **AV.02 CAUÇÃO**: Em favor do BANCO NACIONAL DE HABITAÇÃO – BNH, com sede em Brasília-DF, funcionando também nesta cidade, CQC nº 33.633.686/0001-07. RJ, 23/10/1986; **R.04 COMPRA E VENDA**: Em favor de NAZARENO DIAS DO NASCIMENTO, funcionário público e sua mulher IVANILDA FONSECA DO NASCIMENTO, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, Cart. Ident. IFP 0193785-6 e 07023864-7, CPF 256.483.737-91, residente e domiciliados em Belfort Roxo-RJ. RJ, 23/10/1985; **AV.5 SUB-ROGAÇÃO**: Os Proprietários ficaram sub-rogado (s) na dívida hipotecária constante da Av.01 por 2.344,00357 UPC's, equivalente em 30.06.1983 a Cr\$8.375.875,22 (hoje Cz\$8,375,87), pelo prazo de 288 meses, em prestações mensais e consecutivas de Cr\$86.036,36 (hoje Cz\$86,03), pelo PES e em conformidade com o Sistema de Amortização em Progressão Aritmética (R/BNH nº 190/83), sendo o encargo mensal resultante da soma da prestação contratual com os acessórios, correspondente a Cr\$ Cr\$92.814,71 (hoje Cz\$92,81), vencendo-se a 1ª em 30.07.1983, aos juros de 8,6% ao ano, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes dos títulos. RJ, 23/10/1986; **AV.06 RATIFICAÇÃO CAUÇÃO**: Pelos títulos mencionados no R-4, fica ratificada a caução objeto da Av.2. RJ, 23/10/1986;

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº 1.632885-8. Área edificada de **52m2**.

– Conforme a Certidão de Situação Fiscal e Enfiteutic, o imóvel apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2025, perfazendo o total de **R\$ 255,42**, mais os acréscimos legais.

- FUNESBOM – Inscrição nº 1549913-0 do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro, referente à Taxa de Incêndio, apresenta débitos nos exercícios de 2019 a 2024, no total de **R\$ 823,12**.

- Débito da ação, no valor de **R\$ 76.368,99**.

– 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.

- 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, 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 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. A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico, com a complementação, 70% restantes no prazo de 15 (quinze) 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.

- 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 visitação 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.

- Caso 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, não sejam encontrados, ficam pelo presente edital intimados dos Leilões por intermédio deste edital, suprimido 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, 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, Lara Cristina Andrade Chavarri Gomes – Chefe da Serventia – mat. 01/23589, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Ana Beatriz Mendes Estrella – Juíza de Direito.