

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Comarca da Capital

Cartório da 39ª Vara Cível

Av. Eramos Braga, 155 Salas 301A,303Ae305ACEP: 20020-903 - Centro - Rio de Janeiro - RJ

Tel.: 3133-3227 email: cap39vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05(dias) dias (ART. 879 – II; 882 - §1º, 2º CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum proposta pelo ESPÓLIO DE JOÃO VICENTE DIAS em face de ESPÓLIO DE GERALDO DIAS - Processo nº. 0006487-32.2010.8.19.0001, passado na forma abaixo:

O DR LUIZ ANTONIO VALIERA DO NASCIMENTO - Juiz de Direito da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente ao **ESPÓLIO DE GERALDO DIAS, na pessoa do seu Inventariante Gabriela Alvares Dias, na forma do Art. 889, Inciso I e Único do CPC**, de que no dia **20/10/2025** às 12:00 horas, com término às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da **Plataforma de Leilões - 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, e-mail: **suporte@gustavoleiloeiro.com**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **22/10/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão**, sendo fixado pelo juízo o preço mínimo para a venda de 60% a partir do valor da avaliação – Art. 885 e 891, Único do CPC, que estará aberto na forma online, o imóvel penhorado às fls. 463 (Termo da Penhora); descrito e avaliado às fls. 487, como segue:

- INFORMAÇÃO Informo ao Juízo, em atendimento à determinação judicial contida no mandado de avaliação n. 293/2023 e com intuito de prestar maiores esclarecimentos, que não foi possível proceder à vistoria direta do respectivo imóvel, às 10h37min de 13-7-2023 (vizinhos, entre os quais a Sra. Gilda, moradora da unidade 101, noticiaram que o ap. 102 **está desocupado**). Diante do exposto, com intuito de dar cumprimento à ordem judicial, procedi à avaliação indireta do imóvel, com base nos dados constantes na documentação digitalizada que instruiu o mandado, elaborando o laudo que encaminho a V. Exa. para apreciação e posterior homologação. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA IMÓVEL: APARTAMENTO 102 DO PRÉDIO SITUADO NA RUA GLAZIOU, 173, FUNDOS, PILARES** e correspondente fração ideal de 1/12 do respectivo terreno, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 6º Ofício do Registro de Imóveis sob a matrícula 109930 e conforme dados constantes do espelho do IPTU apresentado: apartamento, residencial, posição: fundos, área edificada de 47m2, idade 1946 e inscrição imobiliária 3.144.447-4. Neste sentido, **AVALIO INDIRETAMENTE O IMÓVEL EM 150.000,00** (cento e cinquenta mil reais). Na oportunidade, renovo os meus protestos de estima e consideração.

- Conforme certidão do 06º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 70.122, assim descrito: Apartamento nº. 102, do prédio situado na rua Glaziou nº. 173 - Fundos, e sua correspondente fração ideal de 1/12 do terreno, constando no ato **R-1 PARTILHA**: imóvel foi partilhado a Geraldo Dias, casado pelo regime da comunhão de bens com Laura Barreiro Dias; **R- 3 PENHORA EM 1º GRAU**: Oriunda da mencionada ação.

- Inscrição na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 3.144.474-2. Área edificada de 47 m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, não apresenta débito de IPTU.

- Caso haja débito de condomínio, será apresentado no dia do pregão.

- Fls. 463 - Débito da ação, no valor de R\$ 45.000,00, que será atualizado até a data do Pregão.

- 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 (artigo 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

- Na forma do artigo 892, caput do CPC, o pagamento do valor lançado deverá ser feito à vista, 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, através de depósito bancário - PIX, que deverá informada ao arrematante através do 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. 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. Destacado, também, que a apresentação destas propostas não importará na suspensão do leilão e que elas serão avaliadas pelo Juízo, conforme critérios legais aplicáveis à espécie (art. 895, §§6º a 8º, 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.

- 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, 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, alterado pelo provimento 82/2020, serão lidas no ato do pregão.

– E para que cheque ao conhecimento de todos os interessados foi expedido o presente, que será publicado através da plataforma de leilões on-line: **www.gustavoleiloeiro.com.br**, e **www.sindicatodosleiloeirosrj.com**, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e estará afixado no local de costume.

- Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 09 dias do mês de setembro do ano de 2025. Eu, Rosely Rodrigues Antunes – Chefe da Serventia, matrícula nº. 01/29962, o fiz datilografar e subscrevo. Dr. Luiz Antônio Valiera do Nascimento – Juiz de Direito.