

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Regional de Jacarepaguá

Cartório da 03ª Vara Cível

Rua Professora Francisca Piragibe nº 80 – 3º andar - CEP: 22710-195, Taquara - Rio de Janeiro – RJ.

Tel. 2444-8115/16 e-mail: jpa03vciv@tjrj.jus.br ou gab.jpa03vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 20 (vinte) 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 **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PRIMUS OFFICES GEREMÁRIO em face de SPE GEREMÁRIO DANTAS 806 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - Processo nº. 0030732-73.2016.8.19.0203,** passado na forma abaixo:

A DRA. JANE CARNEIRO SILVA DE AMORIM – Juíza de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **GEREMÁRIO DANTAS 806 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA – CNPJ nº. 10.145.805/0001-87, e ao BANCO ITAÚ/UNIBANCO S/A, na qualidade de credor hipotecário, na forma do Art. 889 - Inciso I, V e §Único do CPC,** de que no dia **24/10/2025 a partir das 12:00 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 **29/10/2025,** 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 penhora às fls. 220, descrito e avaliado às fls. 268, como segue:

– **AUTO DE AVALIAÇÃO,** em cumprimento ao Mandado de Avaliação, compareci/comparecemos na **AVENIDA GEREMÁRIO DANTAS, Nº 800, SALA 417, PECHINCHA, RIO DE JANEIRO-RJ.** Sala desocupada, razão pela qual procedo a **Avaliação Indireta** do imóvel. após pesquisa em sites de venda de imóveis e no site da prefeitura do Município do rio de janeiro, avalio o imóvel em **R\$ 99.950,00 (Noventa e nove mil e quinhentos reais).**

- Conforme certidão expedida pelo 09º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 371458, assim descrito: Sala 417 do prédio em construção situado na Avenida Geremário Dantas nº 800, na Freguesia de Jacarepaguá, e correspondente fração de 0,003499 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 47555, registrado em nome da SPE – GEREMÁRIO DANTAS 806 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, CNPJ 10.145.805/0001-87; constando no ato **AV – 2 RETIFICAÇÃO:** Passando o imóvel desta matrícula a ter direito a 1 vaga de garagem coberta ou descoberta situadas indistintamente no pavimento de uso comum ou nos pavimentos do 3º ao 7º andar. RJ, 16/02/2012; **AV – 3 HIPOTECA:** Em favor de ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ nº. 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo/SP, para garantia da dívida no valor de R\$ 11.765.000,00, com vencimento em 05/12/13, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constates do título. RJ, 16/02/2012; **AV – 7 ADITAMENTO:** constante da averbação 3, para constar que o vencimento da dívida será de 05/06/2014. RJ, 01/04/2014; **AV – 8 CONSTRUÇÃO:** Fica averbada a construção do imóvel, tendo sido o “habite-se” concedido 22/08/14. RJ, 25/09/2014; **R – 9 PENHORA EM 1º GRAU:** Oriunda da mencionada ação; **R – 10 PENHORA EM 2º GRAU:** Juízo da 12ª VFP – Execução Fiscal nº. 0239214-11.2020.8.19.0001, para garantia da dívida no valor de R\$ 8.533,52.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 3.258.291-8, onde possui área edificada de 21m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, onde apresenta débitos de IPTU nos exercícios de 2016 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 21.096,31,** mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 5116761-7, possui débito no exercício de 2019 a 2024, perfazendo o total de **R\$ 218,96.**

– 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.

- 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 suprindo, 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, suprindo 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.

– É 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, 10 de setembro do ano de 2025. Eu, Claudia Regina Mendes dos Santos - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/28241, o fiz datilografar e subscrevo (as.) Dra. Jane Carneiro Silva de Amorim – Juíza de Direito.