

Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça  
Comarca de Itaboraí  
Cartório da 01ª Vara Cível  
Av. Vereador Herminio Moreira, 380 2º andar - sala 217 CEP: 24800-201 - Centro - Itaboraí - RJ  
Tel. 21 3508-7034 e-mail: itb01vara@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 Execução de Título Extrajudicial proposta pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE SAO FRANCISCO** em face dos **IMOBILIARIA MARES GUIA LTDA - Processo nº. 0807717-87.2022.8.19.0023, passado na forma abaixo:**

A DRA LIVIA GAGLIANO PINTO ALBERTO MORTERA – Juíza de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **IMOBILIARIA MARES GUIA LTDA, na forma do Art. 889, Inciso I e Único c/c 270 e 272 do CPC**, de que no dia **24/10/2025** a partir das **13:00 horas**, com encerramento às 13:20 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 **30/10/2025**, 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 99848746 - Termo de Penhora); descrito e avaliado (index 195717815), como segue:

**- AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Trata-se de imóvel situado na **RUA ENNES LOPES GARCIA Nº 36 - CASA 28, CONDOMÍNIO VILLAGE SÃO FRANCISCO - ITABORAÍ. DESCRIÇÃO DO BEM:** Fração ideal de 200,00 m2/78.802,51m2 do Condomínio Residencial Village São Francisco" localizado em Aldeia Velha, na expansão urbana do 3º distrito deste Município: Fração essa que corresponde a área de utilização exclusiva da Unidade nº 28, residencial, medindo: 10,00 m de frente para a Rua Hum; 10,00m de fundos para terras da Imobiliária São Miguel LTDA, 20,00 m do lado direito para a fração nº 29; 20,00 m do lado esquerdo para a fração nº 26, com a área de 200,00m2, transcrito na Certidão de RGI de ID 38549100. Avaliação: Utilizando-me do método comparativo entre imóveis à venda na mesma região, **AVALIO O IMÓVEL EM 330.000,00 (Trezentos e trinta mil reais).**

- Conforme certidão expedida pelo cartório do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Itaboraí/RJ, registrado na matrícula nº 27.551, assim descrito: Área Desdobrada "A", com 80.564,58m², situada no lugar "Aldeia Velha", zona rural do 3º distrito de Itaboraí. **R-01: INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Em 06/04/1999, a proprietária Imobiliária Mares Guia Ltda. fracionou o imóvel, que passou a denominar-se "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE SÃO FRANCISCO", constituído de 240 frações ideais destinadas a unidades residenciais. **AV-02: ZONEAMENTO URBANO:** Em 27/07/1999, fica certificado que a área do imóvel foi incluída na zona urbana (zona residencial 2) do município, conforme Lei Municipal n.º 823/1986. **AV-03: REGISTRO DA CONVENÇÃO:** Em 28/07/1999, fica certificado que a Convenção do "Condomínio Residencial Village São Francisco" foi registrada no livro 3-A (auxiliar) sob o n.º 328. **AV-04: ALTERAÇÃO DE SEDE:** Em 05/08/2011, fica averbada a alteração da sede da proprietária IMOBILIÁRIA MARES GUIA LTDA. para a Avenida Ernani do Amaral Peixoto, 455, salas 309 e 310, Centro, Niterói/RJ.

- Inscrito na Prefeitura De Itaboraí sob o nº 155537-001.

– Conforme informação prestada pela Prefeitura de Itaboraí, o imóvel apresenta débito de IPTU no valor total de **R\$ 28.236,22**, mais os acréscimos legais.

– 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](http://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](http://www.gustavoleiloeiro.com.br), e [www.sindicatodosleiloeirosrj.com](http://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 22 dias do mês de setembro do ano de 2025. Eu, Leila Tsuge – Chefe da Serventia – mat. 01/31672, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Aline Gaglienao Pinto Alberto Mortera – Juíza de Direito.