

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca de Nilópolis/RJ
Cartório da 02ª Vara Cível
Avenida Getúlio Vargas, 571, Olinda, Nilópolis - RJ - CEP: 26525-013 – Rio de Janeiro/RJ.
tel. 3236-2145 e-mail: nil02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) 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 Hipotecária do Sistema Financeiro Da Habitação, oriunda do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios - 06º Vara Cível de Brasília proposta pela **ASSOCIACAO DE POUPANCA E EMPRESTIMO POUPEX em face de JOSE VICENTE DA SILVA e OUTROS - Processo nº. 0805686-84.2024.8.19.0036, passado na forma abaixo:**

O DR. LEANDRO LOYOLA DE ABREU - Juiz de Direito da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento e interessar possam, especialmente a **JOSE VICENTE DA SILVA, GEOVANIO JOSE SANTOS DA SILVAS e MARIA IRACEMA SANTOS DA SILVA, na forma do Art. 889, Inciso I, V e §Único do CPC**, de que no dia **03/11/2025** a partir das 12:00 horas, com término às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão Eletrônico**, através da **Plataforma de Leilões On-line - 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 **05/11/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão Eletrônico**, a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma online, do imóvel assim descrito:

- **AVALIAÇÃO: APARTAMENTO Nº 103 DO BLOCO 1 DO PRÉDIO NÚMERO 1589, INTEGRANTE DO CONJUNTO HABITACIONAL VIVENDAS LUIZ FELIPE, LOCALIZADO NA ESTRADA MANOEL REIS, NILÓPOLIS/RJ**, matrícula 3783 do livro 02-RG, no Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de Nilópolis/RJ. AVALIADO EM R\$ 110.000,00 (CENTO E DEZ MIL REAIS) (precatória nº 000070091.2022.8.19.0036). Equivalente a 24.243,4928 Ufir's, que na data da expedição do presente edital corresponde ao valor de **R\$ 115.176,00 (Cento e quinze mil, cento e setenta e seis reais)**.

- Conforme certidão do 02º Ofício de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de Nilópolis, matriculado sob o nº 3783, assim descrito: **IMÓVEL**: Prédio nº 1.589 (mil quinhentos e oitenta e nove) – Bloco I (um) apt. 103 (cento e três) da Estrada Dr. Manoel Reis, integrante do Conjunto Habitacional denominado Vivendas Luiz Felipe, inscrição municipal nº 52.818, com a área privada de 43,81, área comum de 19,37, área global de 63,18 e a fração ideal de 0,00680, constando no ato; **R-1 – COMPRA E VENDA**: Em favor de GEOVANIO JOSÉ SANTOS DA SILVA, brasileiro, solteiro, maior, funcionário público estadual, portador da carteira de identidade da SSP/RJ nº 07.054.907-6, inscrito no C.P.F sob o nº 872.313.107-10, residente e domiciliado a Rua Delfim Moreira, 67 Vila Rosali, São João de Meriti e JOSÉ VICENTE DA SILVA, carpinteiro, portador da carteira de identidade do M.M nº 228,780, inscrito no C.P.F sob o nº 067.980.397-15 e sua mulher, MARIA IRACEMA SANTOS DA SILVA, do lar portadora da carteira de identidade da SSP/RJ nº 1.954.245, inscrita no C.P.F sob o nº 067.980.397-15, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados à Rua Delfim Moreira, 67, Vila Rosali, São João de Meriti, na mesma proporção da renda comprovada, ou seja 41,70% para Geovanio José da Silva e 58,30 para o casal de José Vicente da Silva e Maria Iracema da Silva. Nilópolis, 08/06/1995; **R-2 – CREDORA**: POUPEX – ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRESTIMO, com sede em Brasília, DF, na Esplanada dos Ministérios Bloco 0, Anexo, Térreo, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e registrada no C.G.C M. F sob o nº 00.655.522/0001-21. Devedores: GEOVANIO JOSÉ SANTOS DA SILVA, JPSÉ VICENTE AS SILVA e sua mulher, MARIA IRACEMA DOS SANTOS DA SILVA. **R-3 – PENHORA**: Oriunda da mencionada ação. Nilópolis, 08/07/2004.

- Inscrito na Prefeitura de Nilópolis sob o nº 143388. Área edificada – 53 m2;
- Conforme certidão expedida pelo Prefeitura do Município de Nilópolis, débitos de IPTU nos exercícios de 1996 a 2025, totalizando R\$ 56.270,62, mais os acréscimos legais;
- Taxa de Incêndio – inscrição nº. 3231826-3, débito nos exercícios de 2019 a 2024, total de R\$ 281,24;
- Caso haja débito de Condomínio, será apresentado no dia do Pregão.

- 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. 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 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, 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, 11 dias do mês de setembro do ano de 2025. Eu, Regia Simoes Menezes Porto Da Cunha - Chefe da Serventia, Mat. Mat. 01-26412, o fiz datilografar e subscrevo.
Dr. Leandro Loyola De Abreu – Juiz de Direito.