

Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 48ª Vara Cível
Av. Erasmo Braga, 115 SL 325C, 327C, 329C - CEP: 20020-903 – Centro - Rio de Janeiro/RJ.
Tel. 3133-1934 e-mail: cap48vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ON-LINE, e INTIMAÇÃO com prazo de 05(cinco) dias (**ART. 879 – II; 882 - §1º, 2º CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 236, Art. 10 - §Único**), extraído dos autos da Ação Execução de Título Extrajudicial proposta por **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DARKE** em face de **FERNANDO ZEFERINO ALVES - Processo nº 0130617-45.2020.8.19.0001**, passado na forma abaixo:

O DR MAURO NICOLAU JUNIOR – Juiz Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente os executados **FERNANDO ZEFERINO ALVES e EVANDRO LUIZ ALVES DE MORAES TAVARES, na forma do Art. 889, Inciso I, e §Único do CPC**, de que no dia **24/10/2025** às 12:00 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da plataforma de **Leilões Online - 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., 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 **55% do valor da avaliação - Art. 843, §2º do CPC**, que estará aberto na forma on-line, com término às 12:20 horas, o bem imóvel descrito e avaliado às fls. 1423/1424, assim descrito:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** IMÓVEL: situado na **AVENIDA TREZE DE MAIO Nº 23 - SALAS 1038, 1039 E 1040 - CENTRO** – devidamente dimensionado e caracterizado no 7º Ofício de Registro de Imóveis, sob a matrícula 2066- e Inscrição Municipal 1256.948-9(IPTU), conforme fotocópia da Certidão que acompanhara o mandado e fazem partes integrantes deste laudo. Prédio: Edificação com setenta anos de construção, em alvenaria de tijolos, frente do prédio com janelas de esquadria de madeira, pinturas plásticas, porta principal ampla com portão em ferro, três saídas, vinte e seis andares, mil e quarenta salas, dezesseis lojas, prédio comercial, circuito interno, sete elevadores com ascensoristas. Prédio não possui garagem e porta - fogo. Salas - 1038, 1039 e 1040 – fechadas, e segundo o porteiro do prédio os ocupantes comparecem esporadicamente nas salas. Região: próxima à área comercial. Avalio o conjunto de salas acima descrito no valor de **R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 7º Ofício do Registro de Imóveis, sob a matrícula nº 2066-2-D, assim descrito: Grupo XVI Salas 1038/1040 do Edifício à Avenida Treze de Maio nº. 23, na freguesia de São José, e a fração de 28/10.000 do terreno; constando no ato **R-07 VENDA:** Em favor de Fernando Zeferino Alves e Evandro Luiz Alves de Moraes Tavares, na proporção de 46% para o 1º e 54% para o 2º; **R.09 PENHORA:** Juízo da 12ª VFP – Execução Fiscal nº. 29682/97; **R.10 PENHORA:** Juízo da 09ª Vara de Família – Capital/RJ – Ação de Execução nº. 0338924-14.2014.8.19.0001, para garantia da dívida de R\$ 114.737,26; **R-11 – PENHORA:** Oriunda da mencionada ação.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 1256948-9-3. Área edificada de 73 m2.

- Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, débitos de IPTU nos exercícios de 2019 a 2025, total de R\$ 47.038,53.

– Taxa de Incêndio - inscrição nº 2332196-1, em débitos nos exercícios de 2019 a 2024, total de R\$ 1.004,04.

– 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 automóvel 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.

- **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).

- A venda será efetuada à vista. 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 pelo e-mail do Leiloeiro, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, através de depósito bancário ou 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 48 (horas). Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. 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, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, que seja permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 03 (três) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo (48ª Vara Cível) junto ao Banco do Brasil, em 30, 60 e 90 dias contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). 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.

- Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Com o pagamento integral e prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), extraia-se 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. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do CPC até o momento anterior à assinatura do termo de adjudicação ou de arrematação. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA ESSA POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, do CPC).

- A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, subrogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, § único do CTN. Caso o leiloeiro, ao verificar os débitos, perceba que o valor da dívida aqui mencionadas superem o valor fixado como preço mínimo, deverá alertar o Juízo para análise da viabilidade do leilão e eventual alteração do preço mínimo.

- Ficam pelo presente edital intimados dos Leilões 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, suprimindo 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.

– 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.br, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e afixado no local de costume.

- Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 11 dias do mês de setembro do ano de 2025. Eu, Simone Sleiman Razuck - Matr. 01/28499 - Chefe da Serventia o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dr. Mauro Nicolau Junior – Juiz de Direito.