

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional da Barra da Tijuca
Cartório da 04ª Vara Cível
Av. Luiz Carlos Prestes s/nº - 2º andar – CEP: 22775-055 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ.
Tel. 3385-8807 e-mail: btj04vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO HÍBRIDO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05(cinco) dias (ART. 879 – II c/c 882 - §1º e 2º DO CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 314, de 20/04/2020), extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum – Extinção de Condomínio proposta por **PAULO BARBOSA DA SILVA em face de NÁDIA GUIMARÃES BARBOSA DA SILVA - Processo nº. 0035430-02.2019.8.19.0209, JUSTIÇA GRATUITA**, passado na forma abaixo:

A DRA. BIANCA FERREIRA DO AMARAL MACHADO NIGRI - Juíza de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **PAULO BARBOSA DA SILVA e NÁDIA GUIMARÃES BARBOSA DA SILVA, litisconsorte Ativo e Passivo, na forma do Art. 889 - Inciso I do CPC**, de que no dia **13/11/2025** às 13:00 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, presencial no Átrio do Fórum – Av. Luis Carlos Prestes s/nº, hall de entrada, Barra da Tijuca/RJ., e 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, endereço eletrônico: **suporte@gustavoleiloeiro.com**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **18/11/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de **50% do valor da avaliação**, – Art. 885 c/c 890, §único do CPC, e Art. 1.322 do Código Civil (Preferência entre Condôminos), o imóvel descrito e avaliado através de perito às fls. 316/342, homologado às fls. 379/381, como segue:

- DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS: Da localização: O imóvel objeto da lide se situa na **RUA RAUL AMARO NIM FERREIRA Nº 200 - APTO. 102 – RECREIO DOS BANDEIRANTES/RJ. CONCLUSÃO:** Compulsando todas as informações obtidas, a documentação fornecida por ambas as partes, apresentamos os seguintes e importantes tópicos para conclusão do nosso trabalho. Com base nas características físicas do imóvel residencial, sito à Rua Raul Amaro Nim Ferreira nº 200 - Apto. 102 – Recreio dos Bandeirantes – CEP 22.785-175 – Rio de Janeiro – RJ, medindo 190,00 m² (cento e noventa metros quadrados), e através das metodologias utilizadas nos itens 5.1 e 5.2, concluímos que os justos valores de mercado para locação e venda, respectivamente, em janeiro de 2024 são: Valor de Venda: **R\$ 987.000,00 (novecentos e oitenta e sete mil reais)**.

- Conforme certidão do 09º Ofício do Registro de Imóveis, matriculado sob o nº 144.188, assim descrito: Rua Raul Amaro Nim Ferreira, fração de 17,5/100 do terreno (lote 20 da quadra 425 do PA 19672), que corresponderá ao apartamento 102 com direito a 3 espaços físicos, no estacionamento localizado no pavimento subsolo, indistintamente, do prédio a ser construído sob o nº. 200. Freguesia de Jacarepaguá, constando no ato **R.06 COMPRA E VENDA:** Em favor de Nádia Guimarães, brasileira, solteira, maior, residente nesta cidade. RJ, 08/01/1990; **Av.07 CASAMENTO:** Paulo Barbosa da Silva contraiu núpcias com Nádia Guimarães, que passou a assinar-se Nádia Guimarães Barbosa da Silva, pelo regime da comunhão parcial de bens em 06.07.1995 RJ, 27/09/2000; **R.08 HIPOTECA CEDULAR DE 1º GRAU:** Em favor do Banco do Brasil S/A, com sede em Brasília-DF, deu o imóvel objeto desta matrícula em garantia da dívida no valor de R\$ 50.071,81, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes da cédula. RJ, 27/09/2000; **R.9 PENHORA EM 1º GRAU:** Juízo da 01ª Vara Cível Barra da Tijuca – Processo nº. 2001.209.001398-0, ação proposta pelo Banco do Brasil S/A em face de ZSGRAF Gráfica e Editora e Nádia Guimarães Barbosa da Silva. RJ, 22/05/2003; **AV.10 DECISÃO JUDICIAL:** Juízo da 02ª Vara de Família da Barra da Tijuca/RJ., fica averbada a decisão judicial para dar ciência que qualquer transação que envolva o imóvel, terá que haver a interveniência de Paulo Barbosa da Silva, nos autos da ação de arresto, movida por Paulo Barbosa da Silva em face de Nádia Guimarães Barbosa da Silva – Processo nº. 2007.203.001483-3. RJ, 27/06/2007; **AV. 11 MEACÃO:** Em favor de Paulo Barbosa da Silva, em virtude de reconhecimento/dissolução de união estável com Nádia Guimarães Barbosa da Silva. RJ, 01/08/212; **R.14 PENHORA em 2º Grau:** Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, Ação de Execução Fiscal nº. 0225698-60.2016.8.19.0001, para garantia da dívida de R\$ 17.856,51. RJ, 02/09/2019; **R.15 PENHORA em 3º Grau:** Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, Ação de Execução Fiscal nº. 0124704-58.2015.8.19.0001, para garantia da dívida de R\$ 25.122,73. RJ, 25/10/2022; **R.16 PENHORA em 3º Grau:** Juízo da 05ª Vara Cível da Barra da Tijuca, Ação movida pelo Condomínio do Edifício Danielle – Processo nº. 0006134-42.2013.8.19.0209, para garantia da dívida de R\$ 352.375,93. RJ, 13/06/2024.

– Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº 1.817098-5. Área edificada de 190 m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, o imóvel apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2006 a 2025, perfazendo o total de R\$ 218.275,88, mais os acréscimos legais

- FUNESBOM, Taxa de Incêndio – Inscrição nº. 2733676-7, não apresenta débito.

- Débito de condomínio, no valor de R\$ 352.375,93, que será atualizado até a data 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.

- 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. Saliente-se, desde já, que o produto da alienação judicial será repartido entre as partes, sendo certo que, nos termos do art. 1.322 do Código Civil, o condômino preferirá a terceiros, em condições iguais de oferta, e, entre os condôminos aquele que tiver no imóvel as benfeitorias mais valiosas e, não as havendo, o de maior quinhão.

- **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).

- A venda será efetuada à vista, ou caução de 30% 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 – PIX, sendo os 70% restantes no prazo de 05 dias. A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico. Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. 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.

- Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus.

- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.

- As certidões referentes ao Art. 255, inciso XIX da Consolidação Normativa da C.G.J, serão lidas pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão.

- 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, não sejam encontrados, ficam pelo presente edital intimados dos Leilões por intermédio deste edital, suprimindo assim a exigência contida no Art. 889 e incisos do CPC.

- Para conhecimento de todos os interessados, foi expedido o presente Edital, que será afixado no local de costume e nos autos acima.

- Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, ao 1º dia do mês outubro do ano de 2025. Eu, Fernanda Célia Abreu Oliveira, Chefe da Serventia - mat. 01/20111, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Bianca Ferreira do Amaral Machado Nigri – Juíza de Direito.