

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional de Jacarepaguá
Cartório da 02ª Vara Cível
Rua Professora Francisca Piragibe nº 80 – 3º andar - CEP: 22710-195, Taquara - Rio de Janeiro – RJ.
Tel. 2444-8115/16 e-mail: jpa02vciv@tjrj.jus.br ou gab.jpa02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (dias) 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 Por **CONDOMINIO BRASIL em face de CLARA FERNANDES DUTRA ABELHA – Processo nº. 0037399-86.2018.8.19.0209**, passado na forma abaixo:

O DR. LIVINGSTONE DOS SANTOS SILVA FILHO – Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **CLARA FERNANDES DUTRA ABELHA, bem como a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, na qualidade de Credor Fiduciário na forma do Art. 889 - Inciso I, e Único do CPC**, de que no dia **14/11/2025 a partir das 12:00 horas**, com término às 12:20 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 **04/12/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma on-line, o **DIREITO E AÇÃO** ao imóvel penhorado às fls. 431, descrito e avaliado às fls. 463, como segue:

-LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL APARTAMENTO SITUADO À AVENIDA CLAUDIO BESSERMAN VIANNA, 12, BLOCO 03, APARTAMENTO 606, VILA PAN-AMERICANA, BARRA DA TIJUCA, Freguesia de Jacarepaguá, nesta cidade, de acordo com a matrícula de nº291.191 do 9º Ofício de Registro de Imóveis e Inscrição nº3.102.572-9 (IPTU). APARTAMENTO: Trata-se de apartamento com duas vagas de garagem, no sexto andar, situado na Vila Pan-Americana, com portaria 24 horas, na Barra da Tijuca. Próximo ao Shopping Uptown e ao acesso à Linha amarela. Área edificada:114m²; Idade:2009 TERRENO Está descrito, caracterizado e confrontado conforme consta nas Certidões digitalizadas do 9º Ofício de Registro de Imóveis, matrícula já mencionada acima e que passam a fazer parte integrante deste Laudo. Assim, considerando-se sua localização, dimensões, área construída, padrão do logradouro e idade, **AVALIO INDIRETAMENTE A TOTALIDADE DO IMÓVEL ACIMA DESCRITO E A CORRESPONDENTE FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO EM R\$ 630.000,00 (SEISCENTOS E TRINTA MIL REAIS)**.

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 9º Ofício Geral de Imóveis/RJ, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 291.191, descrito como: Apartamento 606 do bloco 3 do prédio em construção, situado na Rua Projetada 3 do PAA 11932 Nº 12, NA Freguesia de Jacarepaguá, e correspondente fração ideal de 3/1.200 do terreno, constando no ato **AV.02 MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO**: Pelo requerimento de 18/05/05, dele constando que o prazo de carência é de 180 dias contados da data do arquivamento do Memorial, podendo a incorporadora nesse prazo desistir da incorporação caso não comercialize 30% das unidades, e que o prédio terá 128 vagas de garagem no subsolo de uso comum do condomínio. RJ, 29/06/2005; **AV-05 AFETAÇÃO**: Prenotado em 16/06/05 fica averbada a construção do patrimônio Afetação, para a incorporadora constante da averbação 2. RJ, 29/06/2005; **R-06 PROMESSA DE COMPRA E VENDA**: Em favor de RICARDO MURILO CAULA, engenheiro, identidade CREA/RJ 891008730-D, CPF 874.490.057-00 e sua mulher ADRANA DE CARVALHO RODRIGUES CAULA, psicóloga, identidade IFP 08017627-4, CPF 001.023.972-81, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na Vigência da Lei 6515/77, residentes em Petrópolis/RJ. RJ, 13/01/2006; **AV.07 CONSTRUÇÃO**: Tendo sido o habite-se concedido em 10/03/08. Foi apresentado a certidão Negativa de Débitos do Instituto Nacional do Seguro Social nº. 027462008-17003010 de 12/03/08. RJ, 15/05/2008; **R-10 COMPRA E VENDA**: Em favor Em favor de RICARDO MURILO CAULA, e sua mulher ADRANA DE CARVALHO RODRIGUES CAULA. RJ, 11/09/2008; **R-11 ALIENAÇÃO FIDUCIARIA**: Em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para garantia da dívida no valor de R\$274.966,47 à taxa nominal de juros de 8,6500 ao ano e efetiva de 9,0013% ao ano, pelo sistema que será pago no prazo de 180 prestações mensais e sucessivas cada uma no valor de R\$3.509,64, que acrescida dos acessórios eleva-se a R\$3.736,22, vencendo-se primeiramente em 12/06/08. RJ, 11/09/2008; **AV.14 INDISPONIBILIDADE**: Fica averbada a INDISPONIBILIDADE do imóvel em face de RICARDO MURILO CAULA e ADRIANA DE CARVALHO RODRIGUES CAULA, decidida nos autos do processo nº. 00014561520145010301 – Protocolo nº 202308.2922.02898956-IA-109 - 01ª Vara Do Trabalho De Petrópolis. RJ, 10/11/2023; **AV-15 INTIMAÇÃO**: Instruído por Certidão Negativa do 1º ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 10/10/2023, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a INTIMAÇÃO dos fiduciários. RJ, 27/11/2023;

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 3.102.572-9. Área edificada de 114 m2.
- Conforme certidão de situação fiscal e enfitêutica o imóvel apresenta débitos de IPTU no exercício de 2025, perfazendo o total de **R\$ 594,60**, mais acréscimos legais
- FUNESBOM – Taxa de incêndio, inscrição nº. 3558713-8, onde não apresenta débito.
- 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 lance (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. 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 visita 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.
- 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.

– 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 nesta cidade do Rio de Janeiro, aos 15 dias do mês de outubro do ano de 2025. Eu, Alessandra Mendes Viana – Chefe da Serventia – mat. 01/23125, o fiz datilografar e subscrevo (as.) Dr. Livingstone dos Santos Silva Filho – Juiz de Direito.