

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 05ª Vara Cível
Erasmus Braga, 115 sala 209 211 213 ACEP: 20020-903 - Castelo - Rio de Janeiro - RJ
Tel.: 21 3133-2928 e-mail: cap05vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05(dias) dias (ART. 879 – II; 882 - §1º, 2º CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos do Procedimento Comum proposta por ANDRÉA UMBELINO DA SILVA e OUTROS em face de PALLADIO INDUSTRIA OTICA LTDA e OUTROS - Processo nº. 0101969-51.2003.8.19.0001 (2003.001.103653-3), JUSTIÇA GRATUITA, passado na forma abaixo:

A DRA. MONICA DE FREITAS LIMA QUINDERE - Juíza de Direito titular do cartório acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **PALLADIO INDUSTRIA OTICA LTDA, JOAQUIM FERNANDES ALVES, JULIA DE OLIVEIRA VELOSO FILHA E MIGUEL DIONISIO BORONI**, na forma do Art. 889, Inciso I, e **§Único do CPC**, de que no dia **01/12/2025** às 12:00 horas, com término às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da **Plataforma de Leilões - www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, devidamente credenciado no TJ-RJ, estabelecido à Av. Erasmus Braga nº. 277 – Sala 608, Centro/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 – Art. 885 e 891, §Único do CPC**, que estará aberto na forma online, o imóvel penhorado às fls. 827 (Termo da Penhora); descrito e avaliado às fls. 1011, como segue:

- Certifico que, dirigi-me à **RUA CARMEM MIRANDA, Nº 20, NO SUB BAIRRO DO JARDIM GUANABARA, ILHA DO GOVERNADOR**, com o intuito de dar cumprimento a ordem, procedendo a avaliação indireta do imóvel, com base nos dados constantes no IPTU, elaborando, para tanto, o laudo que encaminho a V. Exa. para apreciação e posterior homologação, caso assim entenda. Imóvel devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 11º Ofício de Registro Geral de Imóveis, mat. 7485, e conforme dados constantes no espelho do IPTU apresentado: uma casa residencial, construção antiga, de frente, situada no meio de um extenso terreno, idade 1949, com 604 m², inscrição imobiliária 0.873.231-5. Tendo em vista a determinação de avaliação indireta, a pesquisa realizada foi comparativa de preço no mercado imobiliário, com tomada de preços de metragens parecidas, à venda na região do imóvel deste laudo, com base na sua localização em área bem situada do Jardim Guanabara, próximo à Praia da Bica, a algum comércio, restaurantes e condução. Assim, estimo o **VALOR DO IMÓVEL EM R\$ 1.700.000,00 (Um milhão e setecentos mil reais)**.

- Conforme certidão do 11º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 7486, assim descrito: Prédio e respectivo terreno sob o nº 20 da Rua Carmem Miranda, na freguesia de N.S da Ajuda, medindo o terreno (Lote 1 do PA nº 11.938), constando no ato **R.3 PROMESSA DE CESSÃO**: A JOAQUIM FERNANDES ALVES, português, solteiro maior, industrial, CPF nº 012.052.697-20, residente e domiciliado nesta cidade. RJ, 06/06/1980; **R.4 CESSÃO**: A JOAQUIM FERNANDES ALVES, qualificado no R.3, pelos valores de CR\$1.210.000,00 e CR\$3.750.000,00, respectivamente. RJ, 20/05/1981; **R.5 COMPRA E VENDA**: Em favor de JOAQUIM FERNANDES ALVES, qualificado no R.3. RJ, 20/05/1981; **ANOTAÇÃO (EXECUÇÃO FISCAL)**: Juízo de Direito da 06ª Vara de Fazenda Público – Comarca da Capital/RJ – Ação de Execução Fiscal, como exequente o ESTADO DO RIO DE JANEIRO e EXECUTADO PALLADIO INDUSTRIA OTICA LTDA – Processo nº 97/003.275-1. RJ, 04/05/1999.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº 0.873.231-5. Área edificada de 604 m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, onde apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2025, perfazendo o total de **R\$ 1.877,40**

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 2315132-7, onde apresenta débito nos exercícios de 2024, perfazendo o total de **R\$ 329,84**;

– A arrematação se dará livre e desembaraçada de todos e quaisquer débitos na forma do Art. 130, §Único do CTN (IPTU), 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.

- **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 - 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. 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.

- 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, no primeiro caso. O valor da comissão do leiloeiro deverá ser pago diretamente a ele pelo arrematante.

- Com o pagamento integral, a 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. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do NCPN 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).

- 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, suprindo assim a exigência contida no Art. 889 do CPC.

– As certidões de que trata o Art. 255, inciso XIX da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, alterado pelo provimento 82/2020, 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, aos 14 dias de outubro do ano de 2025. Eu, Meire Lucia Fernandes– Chefe da Serventia, matrícula 01/23609 o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Monica de Freitas Lima Quindere – Juiza de Direito.