

Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca de Duque de Caxias
Cartório da 07ª Vara Cível
General Dionísio, 764 Fórum - Duque de Caxias - RJ.
e-mail: dcx07vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO com prazo de 05 dias (ART. 879 – II; 882

- §1º, 2º CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 236, Art. 10 - §Único, extraído dos autos da ação de Procedimento Comum proposta por **LEILA MAXIMA DA CRUZ** em face de **ELIEZER DE OLIVEIRA - Processo nº 0070050-56.2018.8.19.0021 – JUSTIÇA GRATUITA**, passado na forma abaixo:

O DR – VINÍCIUS MARCONDES DE ARAUJO – Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **ELIEZER DE OLIVEIRA, na forma do Art. 889 - Inciso I, e §único do CPC**, de que no dia **05/12/2025** às 13:00 horas, com término às 13:20 horas, através da **Plataforma de Leilões Online – www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, estabelecido na Av. Erasmo Braga 277 – Sala 608, Centro/RJ, tel. 21 2220-0863, e-mail: **suporte@gustavoleiloeiro.com**, será apregoad o e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **10/12/2025**, no mesmo horário e local, sendo o lance mínimo a partir de 50% da avaliação, o imóvel situado à **RUA CAIBAR SCHUTEL, Nº 409 CASA 03 - BLOCO B, DUQUE DE CAXIAS/RJ**, descrito e avaliado às fls. 397/398/399, homologada às fls. 410, como segue:

- AUTO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: LOCALIZAÇÃO: RUA CAIBAR SCHUTEL, Nº 409, CASA 03, VILA ITAMARATI; Código do imóvel: 1 2 059 058 013, casa 3, bloco B, própria para moradia, composta de sala, dois quartos, hall, cozinha, banheiro e área de serviço, com direito a guarda de um veículo de passeio na servidão, edificada em terreno exclusivo que mede 9,20 metros de frente para a servidão existente, igual largura na linha dos fundos, por 6,475 metros de extensão da frente aos fundos por ambos os lados, com área construída de 54,74m².(56.00m²). O imóvel possui meia cerâmica nas paredes e é um condomínio fechado com interfone. Estado do imóvel: Regular. Localização do imóvel (aprox. 500m²): Farmácia: Sim; Rede de esgoto: Sim; Mercados: sim; Pavimentação: Sim; Padaria: Sim; Energia Elétrica: Sim; Transporte. Públicos: Sim; Segurança: Sim; Hospitais: Sim; Escolas: Sim; Resultado da **AVALIAÇÃO: DE ACORDO COM OS DADOS ACIMA, TOTALIZOU UM MONTANTE DE R\$ 150.000,00 (CENTO E CINQUENTA MIL REAIS)** ressaltando que o valor expresso acima foi obtido em concordância com o valor do metro quadrado no bairro Vila São Luís (R\$ 2.470,00), na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização, e a pouca oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

- Conforme certidão da 2^a e da 4^a Circunscrição 1º e 3º Distrito do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 38777, assim descrito: Prédio nº 409 - Casa 03, do Bloco "B", situada na rua Caibar Schutel, nº 409, vila Itamarati, no primeiro distrito deste Município, própria para moradia, composta de sala, dois quartos, hall, cozinha, banheiro, e área de serviço, com direito a guarda de veículo de passeio na servidão, edificada em terreno de uso exclusivo que mede, 9,20metros de frente para servidão existente, igual largura na linha dos fundos, por 6,475 metros de extensão da frente aos fundos 54,74m²; área livre de 4,88m²; área de servidão de 31,44m²; área total de 91,06m²; participação no condomínio de 26,93m² e a fração ideal de 27/1.000 avós da totalidade do terreno, constando como **PROPRIETARIOS: ELIESER DE OLIVEIRA, corretor de imóveis, e LEILA MAXIMA DA CRUZ**, governanta, ambos, brasileiros, separados, consensualmente, portadores das carteiras de identidade, CRECI nº 12.963, e IFP nº 029643502-5, e CPF – MF nºs 206.848.047-34 e 425.293.797-34, respectivamente, residentes e domiciliados na rua Vieira Fazenda, nº 36 – Casa 02, nesta cidade. **Av.01/MAT.8.207 – HIPOTECA:** A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadras ¾, em Brasília – DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04. Duque de Caxias, 09/10/2008;

Inscrito na Prefeitura sob o nº. 1.205.905.801-3, possui área edificada de 56 m².

- Conforme certidão de situação fiscal enfitéutica, apresenta débito de **IPTU** no período de 2025, valor total **de R\$ 599,46**, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio, inscrição nº. 1586839-1, 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, comportamentos 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.

- **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).

- 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.

- Fica(m) o(s) devedor(es), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrétilo, 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, incisos e § do CPC.

- 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 07 dias do mês de novembro do ano de 2025. Eu, Leandro Macedo Fernandez. Mat. 01-30408 - Chefe da Serventia o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dr. Vinicius Marcondes de Araujo – Juiz de Direito.