

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.: 3385-8700 E-mail: btj04vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO, e INTIMAÇÃO com prazo de 05 (cinco) 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 - Despesas Condominiais proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ALFA PLAZA em face de ALCINO RIBEIRO DO AMARAL E CARMEN MAIATO DO AMARAL - Processo nº. 0030574-24.2021.8.19.0209, passado na forma abaixo:

A DRA BIANCA FERREIRA DO AMARAL MACHADO NIGRI - Juíza de Direito da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **ALCINO RIBEIRO DO AMARAL e CARMEN MAIATO DO AMARAL**, na forma do Art. 889 - Inciso I, e §único do CPC, de que no dia **15/12/2025** a partir das 13:00 horas, com término às 13:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão Eletrônico** 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, e-mail: suporte@gustavoleiloeiro.com, apregoad o e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **17/12/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão Eletrônico** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma online, do imóvel penhorado as fls. 178 (Termo da Penhora); descrito e avaliado às fls. 205, como segue:

- LAUDO DE AVALIAÇÃO: IMÓVEL - APARTAMENTO situado na **AVENIDA LUCIO COSTA, 6500, APARTAMENTO 2010 – CONDOMÍNIO ALFA BARRA, EDIFÍCIO ALFA PLAZA, BARRA DA TIJUCA**, Freguesia de Jacarepaguá, nesta cidade, de acordo com a matrícula de nº 95713 do 9º Ofício de Registro de Imóveis e Inscrição nº 1.690.732-1 (IPU). **Descrição do Imóvel:** Trata-se de Condomínio, com portaria e segurança 24 horas. No entorno do imóvel há transporte público urbano, mercados, farmácias, escolas, bancos, em área nobre da Barra da Tijuca. **APARTAMENTO 2010:** Localizado no vigésimo pavimento; Construção em estrutura de concreto e alvenaria de tijolos, com portas e janelas em vidro e alumínio; área edificada: 58m²; idade: 1985; uma suíte com piso em porcelanato, janela para a varanda em esquadria e vidro, com rebaixamento de teto com detalhes, banheiro revestido, bancada pequena em mármore, com blindex; sala com piso em porcelanato grande; varanda toda fechada em cortina de vidro conjugada ampliando a sala; banheiro social com piso em porcelanato pequeno e bancada mármore, box blindex; cozinha com piso em porcelanato e revestimento em pastilhas e fórmica tipo americana com bancada em granito; com direito a uma vaga de garagem; O imóvel no tocante à estrutura, pisos, louças, instalações elétricas e hidráulicas, e, no seu aspecto geral, encontra-se em bom estado de conservação, reformado. **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, características, padrão do logradouro, idade, qualidade do material empregado e estado geral de conservação, **AVALIO O IMÓVEL ACIMA DESCrito E A CORRESPONDENTE FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO EM R\$ 700.000,00** (setecentos mil reais). Rio, 10/09/2025.

- Conforme certidão expedida pelo 09º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 95.713, assim descrito: **IMÓVEL:** Avenida Sernambetiba, (lote 3 do PA 37.474) esquina com a Avenida Alvorada, fração de 00,003766 correspondente ao apto 2010 em construção sob o nº. 6500 da Avenida Sernambetiba, com direito a uma vaga para estacionamento de automóvel localizada indistintamente sem reserva de local privativo no 1º ou 2º subsolo, mais 0,00052 de 0,139780 do lote 6 do PA 37.474 destinado a Estação de tratamento de Esgoto, mais 0,00019 de 0,05156000 do lote 6 da quadra II do PA 38.021 destinado a Clube Náutico Esportivo – Freguesia de Jacarepaguá, constando no ato **AV.04 RETIFICAÇÃO:** Para tornar certo que a fração do lote 06 do PA 37.474 é de 0,000520 e a fração do lote 06 da quadra II do PA nº. 38.021 é de 0,000190 sendo ditas frações da totalidade dos lotes e não de outra fração correspondente à soma das frações de cada unidade; **AV. 12 HATIBETE-SE:** concedido em 08/01/1986; **R-18 COMPRA E VENDA:** Em favor de Alcino Ribeiro do Amaral e sua mulher Carmen Maiato do Amaral, residentes nesta cidade; **R - 20 PENHORA EM 1º GRAU:** Oriunda da mencionada ação.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 1690732-1. Área edificada de 58m².

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, onde possui débito de IPTU no exercício de 2024 e 2025, perfazendo o total de **R\$ 8.323,69**;

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 2161987-9, possui débito no exercício de 2020 a 2024, perfazendo o total de **R\$ 712,58**.

- O imóvel será vendido livre de débitos de IPTU e TAXAS, de acordo com o artigo 130, § Único do C.T.N. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza propter rem, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceitua o § 1º, do Art. 908, do CPC.

- 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](http://www.gustavoleiloeiro.com.br) - 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 05 (cinco) 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 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.

- 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 25% (vinte cinco por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 30 (trinta) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo (04ª Vara Cível – Regional da Barra da Tijuca) junto ao Banco do Brasil, 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.

- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprindo, 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, incisos e § 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 da plataforma de leilões on-line: www.gustavoleiloeiro.lei.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, ao 28 dia do mês de novembro 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.