

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional da Região Oceânica
Cartório da 02ª Vara Cível
Estrada Caetano Monteiro, s/nº – CEP: 24320-570, Pendotiba – Niterói/RJ.
Tel. 2616-9387 e-mail: roc02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO 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 da Ação de Execução de Título Extrajudicial por **BERNARDO GARIOS GONÇALVES** em face de **FELLIPE DA SILVA ALMEIDA E IGOR FELLIPE DA SILVA BERARDINI - Processo nº. 0008009-62.2018.8.19.0212**, passado na forma abaixo:

A DRA. FLAVIA DE AZEVEDO FARIA REZENDE CHAGAS - Juíza de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **FELLIPE DA SILVA ALMEIDA E IGOR FELLIPE DA SILVA BERARDINI, na forma do Art. 889 e incisos do CPC**, de que no dia **05/05/2025** às 12:00 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. Erasmo 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 **07/05/2025**, 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 nas fls.201 (Termo da Penhora); descrito e avaliado nas fls. 281, como segue:

- **AUTO DE AVALIAÇÃO, NA FORMA A BAIXO**: Processo: 0802073-86.2023.8.19.0005 Classe: 105545299: Ao(s) quinze dias do mês de abril de dois mil e vinte e quatro, as 10,00 dirigi-me ao endereço retro, e ai estando, onde, após preenchidas as formalidades legais, PROCEDI a avaliação determinada do seguinte bem: **DOMÍNIO ÚTIL DO TERRENO DESIGNADO COMO LOTE 05 (CINCO) DA QUADRA N. 01 (UM) DO LOTEAMENTO DENOMINADO "VILAGIO VALTELLINA" SITUADO NO LUGAR DENOMINADO PERNAMBUCA, ZONA URBANA DO MUNICÍPIO DE ARRAIAL DO CABO**, foreiro a esta municipalidade, com as seguintes medidas e confrontações: 20,50m de frente confrontando com a rua 10; 20,50m nos fundos confrontando com a faixa de marinha; 44,03 m na lateral esquerda confrontando com a servidão de acesso a faixa de marinha e 43,93m na lateral direita confrontando com o lote n. 04, formando a área de 901,66 m2, registrado no Cartório do Ofício Único de Arraial do Cabo, sob o a matrícula n. 4016, datada de 04/09/2003, que nesta ato **AVALIO** EM R\$ 620.000,00 (seiscentos e vinte mil reais), atualizado na data da expedição do presente edital, que corresponde ao valor de **R\$ 649.200,00 (Seiscentos e quarenta e nove mil e duzentos reais)**.

- Conforme certidão do Ofício do RGI de Arraial Do Cabo, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 4016, assim descrito: Domínio útil de uma área de terreno designada como LOTE nº 5 (CINCO), da QUADRA nº 01 (UM), do Loteamento denominado "VILAGGIO VALTELLINA", situado no lugar denominado Pernambuco, zona Urbana do Município de Arraial do Cabo, foreiro a esta Municipalidade, com as seguintes medidas e confrontações: 20.50m de frente confrontando com a Rua 10; 20.50m nos fundos confrontando com a faixa de Marinha; 44.03m na lateral esquerda confrontando com a servidão de acesso a faixa de marinha e 43,93m na lateral direita confrontando com o lote nº 04, formando a área de 901.66m2, constando no ato R.05-4016: COMPRA E VENDA: Em favor de FELLIPE DA SILVA ALMEIDA, brasileiro, solteiro, maior, advogado, portador da Carteira de Identidade nº 199857, expedida pela OAB/RJ, em 30/06/2015 e devidamente inscrita no CPF/MF sob o nº 102.039.167-78; e 2) IGOR FELLIPE DA SILVA BERARDINI, brasileiro, solteiro, maior, estudante, portador da Carteira de identidade nº 24.629.023-3, expedida pelo DETRAN/RJ, em 02/05/2015 e devidamente inscrito no CPF/MF sob o nº 122.073.397-00, ambos residentes e domiciliados na Rua Geográfico Amora, nº 501, Quadra H, Lote nº 12, Piratininga, Niterói, neste Estado. Arraial Do Cabo, 23/02/2017;

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0/00/130/6968-001

- IPTU de 2025, no valor de R\$ 2.880,84.

– 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 lances (artigo 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

- Na forma do artigo 892, caput do CPC, o pagamento do valor lançado deverá ser feito à vista, ou sinal 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, através de depósito bancário, TED ou PIX, que deverá informada ao arrematante através do e-mail ou contato telefônico. Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei, sendo os 70% restantes em 15(quinze) dias. 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. Destacado, também, que a apresentação destas propostas não importará na suspensão do leilão e que elas serão avaliadas pelo Juízo, conforme critérios legais aplicáveis à espécie (art. 895, §§6º a 8º, 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.

- Qualquer lançador que esteja representando terceiros interessados na arrematação deverá, antes de iniciado o pregão, apresentar a devida procuração, com firma reconhecida por autenticidade e, em caso de pessoa jurídica, os Estatutos da empresa outorgante. Ainda a título de esclarecimentos, o **art. 358 do Código Penal** tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir; perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem. - 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, suprimido assim a exigência contida no Art. 889 – Inciso I e § Único 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 de Niterói, aos 27 dias do mês de março do ano de 2025. Eu, Elizabeth Santos da Silva – Chefe da Serventia, matrícula nº. 01/20.866, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Flavia de Azevedo Faria Rezende Chagas – Juíza de Direito.