

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 20 (vinte) 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 proposta pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GENOVA em face de ESPOLIO DE MARIO RAMOS DE ANDRADE – Processo nº. 0003522-76.2018.8.19.0203**, 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 **o ESPOLIO DE MARIO RAMOS DE ANDRADE, na pessoa de sua representante legal LUCIANE SAMPAIO E MELLO DE ANDRADE e a CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, na qualidade de credor hipotecário, na forma do Art. 889 - Inciso I, V e Único do CPC**, de que no dia **05/05/2025 a partir das 13:00 horas**, com término às 13:20 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 **26/05/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma on-line, do imóvel penhora às fls. 120, descrito e avaliado às fls. 212, como segue:

– **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: No que concerne à qualificação do imóvel, mais precisamente sua metragem, está OJA não dispõe de meios técnicos suficientes para aferir a metragem dele, por falta de utensílios e/ou equipamentos, bem como de conhecimento técnico. Dessa forma, para fins de conclusão dos trabalhos, serão levados em consideração o que consta dos documentos que instruem o presente mandado, tais como o recibo de entrega do IPTU e Certidão do RGI, ainda que eventualmente estes não correspondam a realidade fática encontrada no local, salvo se outros elementos entender o Juízo como mais razoáveis.

1)IMÓVEL AVALIADO: IMÓVEL COMPOSTO PELO APARTAMENTO 308 DO BLOCO 01 À RUA ALFREDO CESCHIATII 100, BARRA OLÍMPICA, RIO DE JANEIRO/RJ, medindo 90², de acordo com IPTU de 2023 (fls.188) e conforme Certidão do 9º RGI (fls.11), matrícula 229.765, que acompanharam o presente mandado e fazem parte integrante deste laudo. **2)CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**: Tratando-se de avaliação indireta, foram consideradas apenas as características constantes dos documentos anexados ao mandado e vistoria do Condomínio onde se localiza, denominado Residencial Genova. Posição: Frente Tipologia: Apartamento Utilização: Residencial Área: 90 m² localiza-se no bairro da Barra Olímpica, de alto índice de progresso social, em condomínio com boa localização, próximo a vias de grande circulação, possui fácil acesso, com estacionamento, em área nobre e boa visibilidade, com segurança 24 horas. **3) VALOR DO IMÓVEL AVALIADO**: Levando-se em consideração pesquisa do mercado, através de obtenção de amostras de imóveis com características e localização semelhantes na região, para obtenção do valor de mercado considerado o preço médio para venda à vista, conforme artigo 423 do CNCGJ e, utilizando-se do método comparativo simplificado, **AVALIO O IMÓVEL EM R\$ 780.000,00 (Setecentos e oitenta mil reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo 09º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 229.765, assim descrito: APARTAMENTO 308 do BLOCO 01 – EDIFÍCIO PORTOVENERE do empreendimento “RESIDENCIAL GENOVA”, a ser construído com o nº 100 pela Rua E, com direito ao uso indistinto de 01 vaga de garagem situada no subsolo, na FREGUESIA DE JACAREPAGUÁ, e a correspondente fração ideal de 0,004337 do respectivo terreno designado por lote 04 do PAL 43.643; constando no ato **AV – 3 CONSTRUÇÃO**: Habite-se concedido em 28.12.99. RJ, 11/01/2000; **R.05 – COMPRA E VENDA**: Em favor de MARIO RAMOS DE ANDRADE, brasileiro, divorciado, médico, CREMERJ número 5240916-7, CPF nº 455.729.927-04, residente nesta cidade. RJ, 29.09.2000; **R.06 – HIPOTECA**: Em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº. 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, para garantia da dívida no valor de R\$ 108.794,64, com vencimento em 29/10/2000, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constates do título. RJ, 11/10/2000;

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 3059455-0. Área de 90m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, apresenta débitos de IPTU nos exercícios de 2007, 2010, 2012, 2014 a 2017 e 2025, perfazendo o total de **R\$ 37.450,97**, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 3332654-7, onde não possui 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 lances (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 visitação 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, suprimido 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 02 dias do mês de abril 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.