

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Comarca da Capital

Cartório da 28ª Vara Cível

Av. Erasmo Braga, 115 3º andar Sala 326/330 D - CEP: 20210-030 - Centro - Rio de Janeiro/RJ.

Tel.: 3133-2142 E-mail: cap28vciv@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 da Ação de Procedimento Comum – Despesas Condominiais proposta pelo **CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL FLORIANO PEIXOTO** em face de **MORGANA ENEILE TAVARES DE ALMEIDA - Processo nº. 0211135-61.2016.8.19.0001**, passado na forma abaixo:

O DR. DANIEL VIANNA VARGAS - Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **MORGANA ENEILE TAVARES DE ALMEIDA e a CEF CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, na qualidade de credora fiduciária, na forma do Art. 889, Inciso I, V e § único do CPC e Art. 26 da Lei 9.514/97**, de que no dia **12/05/2025** às 13:00 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 **15/05/2025**, 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 DIREITO E AÇÃO ao imóvel penhorado às fls. 478 (Termo da Penhora); descrito e avaliado às fls. 720, homologada avaliação às fl. 737, como segue:

- LAUDO DE AVALIAÇÃO, na forma abaixo: Aos 08 dias do mês de agosto do ano de 2024, às 11h50min, em cumprimento ao Mandado de Avaliação nº 2024/028935, do Processo nº 0211135-61.2016.8.19.0001, compareci na **RUA SENADOR NABUCO, Nº 134, BLOCO E, APARTAMENTO 403, VILA ISABEL, RIO DE JANEIRO/RJ**, para AVALIAÇÃO do bem. Por se tratar de um condomínio vertical, as áreas comuns e fachadas foram vistoriadas, por esta oficial, com o auxílio da Sra. Elza Nascimento de Assis, CPF nº 030.075.757- 37, síndica do Condomínio do Conjunto Residencial Floriano Peixoto. Com base na observação do local, e informações sobre o interior do imóvel, Apartamento 403 do Bloco E, uma vez que o mesmo **se encontra vazio há cerca de dois anos**, conforme informações prestadas pela Sra. Elza Nascimento de Assis, procedi à **AVALIAÇÃO INDIRETA**, conforme laudo nos termos a seguir: Do Imóvel: Apartamento residencial, dimensionado e caracterizado no 10º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula nº 14.015, e na Inscrição Municipal de nº 1.163.877-2 (IPTU), conforme fotocópias da Certidão do RGI e IPTU que acompanham o Mandado. Do Condomínio Floriano Peixoto: Construção datada de 1972, prédio no alinhamento da via pública, de ocupação residencial, construído com estrutura de concreto e alvenaria revestida e pintada. Trata-se de um condomínio com cinco blocos, com quatro andares cada, sendo que nos blocos A, B, C, D e E são em um total de dezesseis apartamentos por bloco, sendo quatro apartamentos por andar, e no bloco C um total de oito apartamentos, sendo dois por andar. Não possui elevadores nos blocos. Portaria 24h com monitoramento de câmeras de segurança na portaria e na área comum do condomínio. **As vagas de garagem são do estacionamento do condomínio** e cedidas aos moradores que são proprietários, recebendo o Apartamento 403 do Bloco E uma vaga não demarcada. O condomínio possui área de lazer com churrasqueira, parquinho e salão de festas. O condomínio é antigo, mas bem conservado, possuindo portão, de entrada e garagem, eletrônico em alumínio fechado, portaria com janelas em vidro com monitoramento da rua através de câmeras, não possuindo acessibilidade. O condomínio possui cinco funcionários, e a síndica é moradora. Do Apartamento 403: O apartamento possui 54m². Situado no quarto andar, de frente para a pracinha do condomínio. O imóvel é composto por uma sala, três quartos, um banheiro social, uma cozinha e área de serviço sem dependência. Da Região: Encontra-se servida por todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, gás encanado, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, coleta de lixo, ampla rede de transporte público nas vias próximas, tendo proximidade a Praça Barão de Drumond, Boulevard Shopping, redes de supermercados, diversidade de comércio, Hospital Pedro Ernesto, clínicas, colégios, Escola Municipal Francisco Manuel, Escola Municipal Jornalista Assis Chateaubriand, Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ) e Unidade de Polícia Pacificadora (UPP Macaco). Conclusão: Foi feita por esta Oficial de Justiça Avaliador uma avaliação utilizando o método comparativo em que se assemelha com o valor atual de mercado. Desta forma, **AVALIO O IMÓVEL ACIMA DESCRITO EM R\$ 187.661,00 (cento e oitenta e sete mil, seiscentos e sessenta e um reais)**.

- Conforme certidão do 10º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 14015, assim descrito: Apto 403 do bloco E do prédio à Rua Senador Nabuco nº. 134, distrito do Andaraí, e 0,013860 do terreno, constando no ato **R.20 - COMPRA**: Em favor de MORGANA ENEILE TAVARES DE ALMEIDA, servidora pública federal, solteira, maior, portadora da carteira de identidade nº 111725206, expedida pelo DETRAN/RJ, em 14/11/2011, inscrita no CPF/MF sob o nº 081.403.647-38, residente e domiciliada nesta cidade. RJ, 14/06/2012; **R.21 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: Em favor da Caixa Econômica Federal CEF, com sede em Brasília, para garantia da dívida de R\$ 154.000,00, nos termos do contrato e demais cláusulas do título. RJ, 14/06/2012; **R.24 - PENHORA**: Oriunda da mencionada ação. RJ, 13/04/2022; **25 – PENHORA DO DIREITO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL**: Oriunda da mencionada ação. RJ, 17/11/2023; **AV.28 CONSTITUIÇÃO EM MORA DA DEVEDORA (FIDUCIANTE)**: Foi a devedora fiduciante intimada a pagar os débitos decorrentes do contrato, não tendo a mesma purgado a mora no prazo legal. RJ, 15/03/2024.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 11638772. Área edificada de 54 m2.

- Conforme **Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, apresenta débito** de IPTU nos exercícios de 2018 e 2019, perfazendo o total de **R\$ 1.288,84**, mais os acréscimos legais.

- **Taxa de Incêndio** – FUNESBOM, inscrição nº. 473778-9, onde **possui débito** nos exercícios de 2019 a 2024, no total de **R\$ 787,74**.

– 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).

- 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 05 (dias). 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.

- 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 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 – 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 do Rio de Janeiro, aos 03 dias do mês de abril do ano de 2025. Eu, Marcia Lima De Brito – Chefe da Serventia, matrícula nº. 01/24570, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Daniel Vianna Vargas – Juiz de Direito.