

Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 48ª Vara Cível
Av. Erasmo Braga, 115, 325 C/ 327C/ 329C - CEP: 20020-903 – Centro - Rio de Janeiro/RJ.
Tel. 3133-1934 e-mail: cap48vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ON-LINE e INTIMAÇÃO com prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta pelo CONDOMINIO DO EDIFÍCIO UNIAO DA TIJUCA em face do ESPÓLIO DE JOSÉ FERNANDES DA SILVA JÚNIOR - Processo nº 0809665-96.2023.8.19.0001, passado na forma abaixo:

O DR MAURO NICOLAU JUNIOR – Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao **ESPÓLIO DE JOSÉ FERNANDES DA SILVA JÚNIOR, na pessoa de sua inventariante VALERIA MENDES DA SILVA, herdeiros e/ou sucessores, na forma do Art. 889 - Inciso I, e Único do CPC**, de que no dia **12/05/2025** às 12:00 horas, com término às 12:20 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 apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **14/05/2025**, no mesmo horário e local, sendo o lance mínimo a partir de 50% da avaliação, o **APARTAMENTO 303, SITUADO NA RUA HADDOCK LOBO Nº 303 – TIJUCA/RJ**, penhorado ID 114674154, descrito e avaliado ID 163204257, como segue:

– **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: Imóvel matrícula no 11º OFÍCIO DO RGI sob o nº 140.742 inscrição do IPTU nº 0.375.718-4 - **APARTAMENTO 303 DO EDIFÍCIO SITUADO NA RUA HADDOCK LOBO 303, COM DIREITO A UMA VAGA NA GARAGEM**, foreiro à Mitra Arquiepiscopal do Rio de Janeiro, na freguesia do Engenho Velho, nesta cidade do Rio de Janeiro. Avaliação indireta cf. Autorização do aviso 02/2016 da ccmvc e art. 357 da consolidação normativa da cgj. Compareci ao local em 16/12/24 e fui informada pelo porteiro Felipe gomes que o imóvel se encontra vazio. Método: mcddm – método comparativo direto de dados do mercado descrição do imóvel idade: 1961 área edificada: 109m2 tipologia: apartamento utilização: residencial posição: frente CARACTERÍSTICAS **PRÉDIO**: Condomínio denominado Edifício União da Tijuca, com oito pavimentos, sendo quatro apartamentos por andar. Entrada gradeada. Porteiro 24 horas. Possui dois elevadores, garagem, área de lazer e câmeras de vigilância na portaria. **REGIÃO**: Encontra-se servida de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, rede de água e esgotos, comércio em geral nas proximidades, serviço de transporte público próximo. **CONCLUSÃO**: Levando-se em conta a sua localização, dimensões, área construída, características, idade, conforme descrição acima, atribuo ao bem acima descrito o **VALOR DE R\$ 550.000,00 (Quinhentos e cinquenta mil reais)**.

- Conforme certidão do 11º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 140742, assim descrito: Apartamento 303 do edifício situado na Rua Haddock Lobo, nº 303, pertencente a freguesia do Engenho Velho, com direito a 01(uma) vaga na garagem, com a fração ideal de 22,50/1000 do domínio útil do respectivo terreno, foreiro à Mitra Arquiepiscopal do Rio de Janeiro. **PROPRIETARIO**: JOSE FERNANDAES DA SILVA JUNIOR, brasileiro, marítimo, viúvo, residente nesta Cidade, constando no ato **AV.1-140742/CONSTRUÇÃO/HABITE-SE**: Concedido em 31/08/25. RJ, 23/08/2023; **R.4-140742/PENHORA**: Oriunda da mencionada ação. RJ, 18/03/2025.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0375718-4, possui área edificada de 109 m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, onde apresenta débito de IPTU no exercício de 2021 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 11.836,90**, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 3030730-0, em débito no exercício de 2021 a 2024, perfazendo o total de **R\$ 626,00**, mais os acréscimos legais.

– 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.

- **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 novo lance (artigo 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

- A venda será efetuada à vista. A guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), será 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. 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. 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, 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 50% (cinquenta por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 03 (três) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo (48ª Vara Cível) junto ao Banco do Brasil, em 30, 60 e 90 dias 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.

- Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Com o pagamento integral e prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), extraia-se 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. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do CPC até o momento anterior à assinatura do termo de adjudicação ou de arrematação. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA ESSA POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, 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.

- Ficam pelo presente edital intimado(s) 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, suprindo 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 no fórum.

- Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 15 dias do mês de abril do ano de 2025. Eu, Simone Sleiman Razuck - Matr. 01/28499 - Chefe da Serventia o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dr. Mauro Nicolau Junior – Juiz de Direito.