

Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça  
Regional de Jacarepaguá  
Cartório da 04ª Vara Cível  
Professora Francisca Piragibe, 80 Forum CEP: 22710-195 - Taquara - Rio de Janeiro – RJ.  
Tel. 21 2444-8127 e-mail:jpa01vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO, e INTIMAÇÃO com prazo de 10 (dez) dias (**ART. 879 – II; 882 - §1º, 2º CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 236, Art. 10 - §Único**), extraído dos autos da Ação de Cobrança de Cotas Condominiais proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SPAZIO RIO STAR** em face de **LUCIANA SANTOS DA SILVA - Processo nº. 0007935-40.2015.8.19.0203**, passado na forma abaixo:

A DRA. VIVIANE TOVAR DE MATTOS ABRAHÃO – Juíza de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **LUCIANA SANTOS DA SILVA e a EMGEA EMPRESA GESTORA DE ATIVOS, na qualidade de Credora Fiduciária, na forma do Art. 889 - Inciso I, V e §Único do CPC**, de que no dia **30/06/2025**, a partir das 12:30 horas, com término às 12:50 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da **Plataforma de Leilões - [www.gustavoleiloeiro.com.br](http://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, apreçoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **03/07/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação - §Único, Art. 891 do CPC, o **DIREITO E AÇÃO** ao imóvel penhorado às fls. 341 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 431, como segue:

- **AUTO DE AVALIAÇÃO**, na forma abaixo: Ao(s) vinte e dois dia(s) do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e quatro, às 12:05, em cumprimento do Mandado de AVALIAÇÃO compareci/comparecemos **Estrada da Soca, nº 400 Bloco 04 - Apartamento 601 - CEP: 22723-425 - Taquara - Rio de Janeiro - RJ**, onde, após preenchidas as formalidades legais, PROCEDI/PROCEDEMOS AO(A) a Avaliação do imóvel ordenado, que avalio indiretamente pois se encontra **desocupado há muito tempo**, como afirmou o porteiro, e, previamente em **R\$ 380.000,00** (trezentos e oitenta mil reais). Para constar e produzir os efeitos legais, lavrei/lavramos o presente, que segue devidamente assinado. O referido é verdade e dou/damos fé.

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do 09º Ofício do registro Geral de Imóveis, encontra-se matriculado sob o nº. 356.303, assim descrito: Apartamento 601 do bloco 4, com dependência no 7º pavimento, do prédio em construção situado na Estrada da Soca nº 400, na freguesia de Jacarepaguá, com o direiro a 1 vaga coberta ou descoberta de uso indistinto situada no pavimento de acesso dos Blocos 1 a 4 e correspondente fração ideal de 0,00534902 para o apartamento do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 47549, registrado no ato; **R.4 COMPRA E VENDA**: Em favor de LUCIANA SANTOS DA SILVA, brasileira, solteira, analista de sistemas, identidade IFP 100758176, CPF 072.303.067-79, residente com utilização do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço. RJ, 23/12/2021; **R.05 ALIENAÇÃO FIDUCIARIA**: Feita por LUCIANA SANTOS DA SILVA, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede nesta cidade para garantia da dívida de R\$ 134.388,49; **AV.6 CONSTRUÇÃO**: Tendo sido o “habite-se” concedido em 17/08/12; **AV. 07 CESSÃO**: Feita pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL em favor de EMPRESA GESTORA DE ATIVOS – EMGEA, CNPJ 04.527.335/0001-13, com sede em Brasília – DF, oriundos da alienação fiduciária registrada com o nº 5, pelo preço de R\$ 140.205,70; **R.8 PENHORA**: Juízo da 12ª VFP – Execução Fiscal nº. 0307240-95.2019.8.19.0001, para garantia de R\$ 14.015,39.

– Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 32302838. Área edificada de 90 m2.

– Conforme a Certidão de Situação Fiscal e Enfitéutica, o imóvel apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2015 a 2025, no total de **R\$ 30.664,99** mais os acréscimos legais.

- FUNESBOM – Inscrição nº 4344039-5, Taxa de Incêndio, apresenta débitos nos exercícios de 2019 a 2024, no total de **R\$ 622,20**.

– 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.

- 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](http://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).

- A venda será efetuada à vista, 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, TED ou PIX. A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico. 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 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 de Jacarepaguá) 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.

- 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, 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.

- Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, 29 de abril do ano de 2025. Eu, Katia Pessoa Cavalcanti – Chefe da Serventia – mat. 01/19912, o fiz datilografar e subscrevo (as.) Dra. Viviane Tovar de Mattos Abrahão – Juíza de Direito.