

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional da Barra da Tijuca
Cartório da 04ª Vara Cível
Av. Luiz Carlos Prestes, s/nº 2º andar - CEP: 22775-055 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro – RJ.
Tel.: 3385-8700 E-mail: btj04vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO, com prazo de 05 (cinco) 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 por CONDOMINIO RESIDENCIAL AQUAGREEN em face de OSVALDO JODAS LOPES NETO - Processo nº. 0029494-59.2020.8.19.0209, passado na forma abaixo:

A DRA BIANCA FERREIRA DO AMARAL MACHADO NIGRI - Juíza de Direito da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **OSVALDO JODAS LOPES NETO, e a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, na qualidade de Credora Fiduciária, na forma do Art. 889 - Inciso I, V e Único do CPC**, de que no dia **06/06/2025** a partir das 12:30 horas, com término às 12:50 horas, será aberto o **1º Público Leilão Eletrônico** 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 **11/06/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão Eletrônico** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma online, do imóvel penhorado as fls. 231 (Termo da Penhora); descrito e avaliado às fls. 236, homologada às fls. 243, como segue:

– **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA DO OBJETO**: Destina-se o presente laudo a dar cumprimento ao MANDADO DE AVALIAÇÃO nº 228/2024/MND, expedido pelo Juízo da 4ª Vara Cível - Regional Barra da Tijuca Comarca da Capital. Localização: **AV. OLOF PALME, 705 BL1 APT. 109 - CAMORIM CIDADE**; Rio de Janeiro Matrícula IPTU: 3146905 9RGI: 321661Zona: zona residencial urbana Situação/posição: APARTAMENTO TERRENO Onde se encontra edificado o imóvel, está descrito, caracterizado e confrontado, como consta nas cópias anexadas no referido mandado (Certidão de Registro Geral de Imóvel do Cartório 9º Ofício e Guia de IPTU). DILIGÊNCIA Realizo a avaliação INDIRETA do imóvel, visto que em diligência no local, no dia 16/12 às 9h, não encontrei ocupantes no imóvel que autorizassem a minha entrada, sendo informada de o réu não reside no local. CONCLUSÃO Ante às pesquisas levadas a efeito na região para tomada de preços de imóveis semelhantes ao avaliado e, considerando a sua localização, dimensões, sua área construída e características, padrão e logradouro, idade, seu acabamento e estado geral de conservação, **AVALIO O BEM ACIMA DESCRITO EM R\$ 410.000,00 (quatrocentos e dez mil reais).**

- Conforme certidão expedida pelo 09º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 321661, assim descrito: Apartamento 109 do bloco 1 do prédio em construção situado na Avenida Olof Palme, nº 705, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 01 vaga de garagem de uso indistinto situada no subsolo ou no pavimento térreo/acesso descoberto e correspondente fração ideal de 0,002577207 do respectivo terreno designado por lote 4 do PAL 46451, constando no ato; **AV – 10 CONSTRUÇÃO**: Fica averbada a construção do imóvel, tendo sido o Habite-se concedido 15/06/2010. RJ, 25/08/2010; **R – 16 COMPRA E VENDA**: Em favor de OSVALDO JODAS LOPES NETO, brasileiro, divorciado, piloto de aeronaves, identidade SSP/SP 54318718, CPF 568.976.342-04, residente nesta cidade. RJ, 11/04/2014; **R - 17 ALIENAÇÃO FIDUCIARIA**: Em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, para garantia de dívida no valor de R\$353.500,00 regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. RJ, 11/04/2014; **AV – 18 CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**: Fica averbada a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO CARTULAR nº 1.4444.0495041-0 série 0114, INTEGRAL, emitida em 10/01/14 pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, no valor de R\$353.500,00 tendo sido dado em garantia a alienação fiduciária registro 17. RJ, 11/04/2014; **AV – 23 INTIMAÇÃO**: Fica averbado com base no art.12 do Provimento CNJ n º89/2019 a INTIMAÇÃO do fiduciante OSVALDO JODAS LOPES NETO, anteriormente qualificado, realizada em 09/09/24, para o pagamento no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da intimação. RJ, 04/10/2024;

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 3146905-9. Área edificada de 64m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, onde apresenta débito de IPTU no exercício de 2021 a 2023, perfazendo o total de **R\$ 5.028,01**, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 3605631-5, possui débito no exercício de 2024, perfazendo o total de **R\$ 128,72**.

– 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.lel.br**. Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente efetuar o cadastro pessoal no site do Leiloeiro (www.gustavoleiloeiro.lel.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, 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 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. A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico, com a complementação, 70% restantes no prazo de 15 (quinze) 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.

- 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% 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 VC – Regional da Barra da Tijuca) 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.

- 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, incisos e § 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 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, ao 28 dia do mês de abril do ano de 2025. Eu, Fernanda Célia Abreu Oliveira, Chefe da Serventia - mat. 01/20111, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Bianca Ferreira do Amaral Machado Nigri – Juíza de Direito.