

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](mailto:jpa02vciv@tjrj.jus.br) ou [gab.jpa02vciv@tjrj.jus.br](mailto:gab.jpa02vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (dias) 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 Por **CONDOMINIO CAMINHOS DA BARRA 1 em face de LONY LIMA DO NASCIMENTO – Processo nº. 0050825-23.2017.8.19.0203**, 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 a **LONY LIMA DO NASCIMENTO, na forma do Art. 889 - Inciso I, e §Único do CPC**, de que no dia **21/07/2025 a partir das 12:30 horas**, com término às 12:50 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](mailto:suporte@gustavoleiloeiro.com), apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **23/07/2025**, 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. 221, descrito e avaliado às fls. 553, como segue:

– **AUTO DE AVALIAÇÃO, NA FORMA ABAIXO**: Ao(s) 08 dia(s) do mês de novembro do ano de 2024, às , em cumprimento do Mandado de Avaliação compareci/comparecemos Av. Tenente Coronel Muniz Aragão, 1625, onde, após preenchidas as formalidades legais, PROCEDI/PROCEDEMOS AO(À) AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel situado na **AV. TENENTE CORONEL MUNIZ ARAGÃO, 1.625 - BLOCO 04, APT. 107, ANIL, JACAREPAGUÁ, RIO DE JANEIRO, RJ**, com inscrição municipal 3208843-7 e registrado sob a matrícula 369606 no 9o. Registro de Imóveis, com função de utilização residencial, com área de 48 m2, contando o imóvel com idade do ano de 2015 (conforme cópia dos documentos que instruem o presente mandado e passam a fazer parte integrante deste Auto). O imóvel localiza-se no Condomínio Caminhos da Barra 2, que possui 4 blocos com 12 andares cada um, com 12 apartamentos por andar, 2 elevadores, portaria 24 horas, essa unidade não possui vaga de garagem na escritura, a área de lazer conta com uma piscina, churrasqueira, espaço gourmet, salão de festas, quadra poliesportiva e sauna, sendo compartilhada com o Condomínio Caminhos da BARRA 1. Assim, **AVALIO O IMÓVEL EM R\$ 199.000,00 (CENTO E NOVENTA E NOVE MIL REAIS)**.

- Conforme certidão expedida pelo 09º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 369.606, assim descrito: Apartamento 107 do Bloco 4 do prédio em construção situado na Avenida Tenente Coronel Muniz de Aragão nº 1695, na freguesia de Jacarepaguá e a correspondente fração ideal de 0,002070 do respectivo terreno designado por lote 2 do PAL 47505e. RJ, 03/07/2015; **AV.1 MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO**: Pelo requerimento de 08/03/10, do PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA, instituído pela Lei 11977 de 07/07/09, dele constando que o prazo de carência é de 180 dias contados da data do arquivamento do Memorial, podendo a incorporadora nesse prazo desistir da incorporação caso não comercialize 50% das unidades. RJ, 20/12/2011; **AV.04 SERVIDÃO**: Registrado em 14/10/11 com o nº 5 na matrícula 349443 a SERVIDÃO recíproca e perpétua de uso sobre a totalidade das respectivas áreas de lazer. RJ, 20/12/2011; incorporadora nesse prazo desistir da incorporação caso não comercialize 50% das unidades. RJ, 20/12/2011; **AV.05 SERVIDÃO**: Registrado em 14/10/11 com o nº 5 na matrícula 349443 a SERVIDÃO recíproca e perpétua de uso sobre a totalidade das respectivas áreas de lazer, instituída por BETA EVEN RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, em favor do imóvel objeto desta matrícula. RJ, 20/12/2011; **AV.11 CONSTRUÇÃO**: Habite-se concedido em 14/03/13. RJ, 30/07/2013; **R.13 COMPRA E VENDA**: Em favor de LONY LIMA DO NASCIMENTO, brasileira, solteira, maior, empresária, identidade DETRAN/RJ 05.537.571-1, CPF 701.553.217-49, residente nesta cidade. RJ, 10/05/2016; **R.16 PENHORA EM 1º GRAU**: Oriunda da mencionada ação. RJ, 06/11/2023;

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº 3.208843-7, onde possui área de 48 m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, onde não apresenta débitos de IPTU.

- FUNESBOM – inscrição nº 4257159-6, do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro, referente à Taxa de Incêndio, apresenta débitos nos exercícios de 2023 e 2024, perfazendo o total de **R\$ 107,50**, 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. 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](http://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 lance (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](http://www.gustavoleiloeiro.com.br)**, e **[www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://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 17 dias do mês de junho 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.