

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 45ª Vara Cível
Av. Erasmo Braga 115, 3º andar - Salas 326, 328, 330 B – CEP: 20020-903, Centro /RJ.
Tel. 3133-3681 e-mail: cap45vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO HÍBRIDO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias (**Art. 879 - II; 881 - §1º e 882 - §2º e 3º do CPC, bem como da RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, Art. 10 - §Único**), extraído dos autos da Execução de Título Extrajudicial proposta pelo CONDOMINIO DO EDIFÍCIO BOA LUZ em face do ESPÓLIO DE LUZIA DO AMARAL SOUZA - Processo nº. 0278286-78.2015.8.19.0001, passado na forma abaixo:

O DR. MÁRCIO ALEXANDRE PACHECO DA SILVA - Juiz de Direito da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente o **ESPÓLIO DE MARIA LUZIA DO AMARAL SOUZA, na pessoa do seu Inventariante Americo Henrique da Costa Oliveira, forma do Art. 889, Inciso I e §Único c/c Art. 270 e 272 todos do CPC**, de que no dia **05/08/2025** às 12:00 horas, com o término às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão Híbrido**, presencial no Átrio do Fórum, à Av. Erasmo Braga 115 – 5º andar, hall dos elevadores, Centro/RJ., e 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., telefone 21 2220-0863, correio eletrônico **suporte@gustavoleiloeiro.com**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **07/08/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão Híbrido**, pela melhor oferta, a partir de 50% do valor da Avaliação – Art. 891, §Único, o imóvel penhorado às fls. 378 (Termo da Penhora), descrito e avaliado indiretamente às fls. 415, homologada avaliação às fls. 425, como segue:

– **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: Justificativa: imóvel fechado, há cinco anos, segundo informação do porteiro, Sr. Alberto Braz. **OBJETO DA AVALIAÇÃO: SOBRELOJA SALA 213**, caracterizada e dimensionada na matrícula nº 048908 do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. Com inscrição no IPTU sob o nº 1151463-5. **CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL: SITUADO NA RUA RIACHUELO, 241, CENTRO, RIO DE JANEIRO**, em edifício construído em 1972 no alinhamento da via pública com onze andares e dezesseis apartamentos por andar, mais quatro coberturas; portão de ferro com duas portas e escada de acesso ao edifício; possui dois elevadores com capacidade para quatro passageiros, cada; tem porteiros trabalhando 24 horas e circuito interno de TV. O imóvel possui 12 metros quadrados de área edificada e ocupa a posição de fundos para a rua principal. Está localizado em rua asfaltada, próximo de comércio, restaurantes e dos meios de transportes públicos. **VALOR: ATRIBUO AO IMÓVEL, O VALOR DE R\$ 61.530,00 (Sessenta e um mil, quinhentos e trinta mil reais).**

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 02º Registro Geral de Imóveis, matriculado sob o nº. 048.908, descrito como: Sobreloja sala 213 do edifício situado na Rua Riachuelo nº. 241 e a sua correspondente fração ideal de 18/6.000 do respectivo terreno, constando no ato **AV 7 48.908- CONSTRUÇÃO**: Fica averbada a construção do imóvel tendo o seu habite-se sido concedido em 27.12.72. RJ, 06/07/1983; **AV 14 48.908- VINCULAÇÃO DE 3 VAGAS DE GARAGEM**: Ficam vinculadas ao imóvel objeto da presente matrícula 3 vagas de garagem, situadas no edifício à Praça Almirante Jaceguay nº 72, todas no subsolo, e suas correspondentes frações ideais de 1/6.000 para cada uma do terreno, ficando em consequência o imóvel da presente com direito a 4 vagas na garagem, sendo 1 no pilotis e 3 no subsolo do edifício nº 72. RJ, 11/01/1989; **R-18-48.908 COMPRA E VENDA**: Em favor de Luzia do Amaral Souza, brasileira, viúva, do comércio, CPF nº 420.404.187-68, residente e domiciliada em Nilópolis-RJ. RJ, 23/05/2002; **R-21-48908 PENHORA**: Oriunda da mencionada ação. RJ, 12/06/2024;

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº 1.151463-5. Área edificada de 12 m2.
- De acordo Com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2018 e 2019, perfazendo o total de **R\$ 1.309,84**, mais os acréscimos legais.
– Taxa de Incêndio, FUNESBOM inscrição nº. 466685-5, apresenta débito em dívida ativa nos exercícios de 2022 a 2024, perfazendo o total de **R\$ 163,51**, mais os acréscimos legais.
– Fls. 360/362, planilha de débito (março.2023), no valor de **R\$ 194.005,72**, que será atualizado no dia do pregão.

- 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.

- **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 (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

- 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. Na forma do artigo 892, caput do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias.

- 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.

- Com o pagamento integral e prova do recolhimento tributário (artigo 901, do NCPC), 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;

- 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.

- 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.

- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimindo, 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, suprimindo assim a exigência contida no Art. 889, incisos e § do CPC.

– As certidões de que trata o Art. 254, 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, aos 26 dias do mês de junho do ano de 2025. Eu, Fábio Michel Chamas – Chefe da Serventia, Mat. 01/23066, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Marcio Alexandre Pacheco Silva – Juiz de Direito.