

Estado do Rio de Janeiro  
Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça  
Comarca de Nova Iguaçu  
Cartório da 06ª Vara Cível  
Dr. Mário Guimarães, 968 CEP: 26255-230 – Bairro Da Luz - Nova Iguaçu – RJ  
Tel. 2765-5074 e-mail: nig06vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, 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 Procedimento Comum – Despesas Condominiais proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CAALA em face do ESPÓLIO DE ROBERTO JOSÉ LINS MACHADO - Processo nº. 0082813-72.2017.8.19.0038, passado na forma abaixo:

A DRA CRISTINA DE ARAUJO GOES LAJCHTER - Juíza de Direito da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente ao **ESPÓLIO DE ROBERTO JOSÉ LINS MACHADO, na pessoa de sua administradora provisória NÁDIA MARIA PIRES MACHADO, na forma do Art. 889 - Inciso I, e §Único do CPC**, de que no dia **11/08/2025** a partir das 12:00 horas, com término às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão Online** 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 **14/08/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão Online** a partir de 50% do valor da avaliação, do imóvel penhorado as fls. 304 (Termo da Penhora); descrito e avaliado às fls. 482; homologada a avaliação às fls. 491, como segue:

**- LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL:** Situado à **RUA JOÃO MARTINS, 320, APT. 401, BAIRRO CAONZE, NOVA IGUAÇU - RJ**, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Nova Iguaçu – 2º Ofício de Nova Iguaçu, sob a matrícula nº 14.813 e inscrição na municipalidade sob o nº 581.387-5 (IPTU), conforme fotocópias das certidões que acompanharam o mandado e fazem parte integrante deste laudo. PRÉDIO: Ocupação residencial, edificado em alvenaria de tijolos e concreto armado, sobre pilotis, revestido por argamassa, com fachada cor bege, com um elevador da marca Thyssenkrupp e capacidade para 375 Kg (5 pessoas), estacionamento, interfone, portaria no período diurno, hall social com piso mármore e porta social de blindex. Com 5 pavimentos, sendo 4 apartamentos por andar e uma cobertura, com salão de festas. Apartamento 401: Situado no quarto pavimento, com 109,84m² de área construída, conforme documentação anexa ao mandado, compõe-se por sala, com piso cerâmico; uma varanda com piso cerâmico, com grade de ferro; uma cozinha totalmente azulejada, com piso cerâmico, com pia com tampo de alumínio; um banheiro de empregada com pia, vaso sanitário e chuveiro; um quarto de empregada, com piso cerâmico; dois quartos com piso cerâmico; um banheiro social totalmente azulejado, com pia, vaso sanitário e box blindex. Possui paredes pintadas, portas de madeira e janelas de esquadrias de alumínio e vidraça. Imóvel em razoável estado de conservação. Direito a uma vaga de garagem. DA REGIÃO: Encontra-se servida por todos os melhoramentos públicos do município, como distribuição de energia elétrica, telefone, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, com utilização de transporte público, rede regular de ensino, localizado na área próxima ao centro do município, em meio ao comércio em geral. Avalio o imóvel acima descrito e a correspondente fração ideal de 0,0647 do terreno, em **R\$ 260.000,00 (DUZENTOS E SESSENTA MIL REAIS)**.

- Conforme certidão expedida pelo Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Nova Iguaçu, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 14.813, assim descrito: Apartamento Nº 401 do EDIFÍCIO CAALA, sito à rua João Martins, nº 320, com direito a uma vaga para guardar de um veículo de passeio, localizado indistintamente no pavimento térreo ou no sub-solo do edifício, e sua correspondente fração ideal de 0,0647 do terreno, constando no ato; **R – 2 PROMESSA DE COMPRA E VENDA:** Em favor de ROBERTO JOSÉ LINS MACHADO, vendedor e sua mulher NÁDIA MARIA PIRES MACHADO, bancária, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, portadores das carteiras de identidade nº s.278350 e 046843374-4, expedidas pelo IFP, inscritos no CPF sob os nºs. 211.240.947/68 e 392.206.567/87, residentes e domiciliados na rua Bento Vasconcelos, nº 28, nesta cidade. Nova Iguaçu, 04/05/1981 **R – 4 COMPRA E VENDA COM GARANTIA HIPOTECÁRIA:** Em favor de ROBERTO JOSÉ LINS MACHADO e sua mulher, NÁDIA MARIA PIRES MACHADO, também já qualificado, tornaram-se devedores do BANERJ-CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A, com sede no Rio de Janeiro, Capital deste Estado, na Avenida Nilo Peçanha, nº 175, 23º andar, inscrito no CGC, MF, sob o nº 33.050.626/0001-61, que deverá ser paga pelos DEVEDORES no prazo de meses, em prestações mensais e consecutivas. Nova Iguaçu, 04/05/1981; **R – 7 PENHORA:** Oriunda da mencionada ação; Nova Iguaçu, 08/01/2024; **AV – 8 INDISPONIBILIDADE:** Processo: 00720450419984025101, da 6ª Vara Federal de Execução fiscal do Rio de Janeiro, fica averbada a INDISPONIBILIDADE em nome de ROBERTO JOSÉ LINS MACHADO; tornado conseqüentemente INDISPONIVEL o imóvel desta matrícula. Nova Iguaçu, 23/06/2025.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 581387-5. Área edificada de 110 m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, onde apresenta débito de IPTU no exercício de 2008, 2010, 2011 a 2018, 2021 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 55.896,83**, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 1119383-6, possui débito no exercício de 2019 a 2024, perfazendo o total de **R\$ 980,47:**

- 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](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 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. 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, 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 (06ª VC de Nova Iguaçu) 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.

- 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](http://www.gustavoleiloeiro.com.br), e [www.sindicatodosleiloeirosrj.com](http://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 de Nova Iguaçu, aos 10 dia do mês de julho do ano de 2025. Eu, Benjamin Peixoto Esmeraldino – Chefe da Serventia - mat. 01/23853, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Cristina de Araujo Goes Lajchter – Juíza de Direito.