

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Comarca da Capital

Cartório da 28ª Vara Cível

Av. Erasmo Braga, 115 3º andar Sala 326/330 D - CEP: 20210-030 - Centro - Rio de Janeiro/RJ.

Tel.: 3133-2142 E-mail:cap28vciv@tjrj.jus.br

**EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05(dias) dias (ART. 879 – II; 882 - §1º, 2º CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 236, Art. 10 - §Único)**, extraído dos autos da Ação de Procedimento Sumário – Despesas Condominiais proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MAIPÚ** em face de **GLORIA CELESTE BAHIA DE BRITO - Processo nº. 0186730-29.2014.8.19.0001**, passado na forma abaixo:

O DR. MARCOS ANTONIO RIBEIRO DE MOURA BRITO - Juiz de Direito da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **GLORIA CELESTE BAHIA DE BRITO, na forma do Art. 889, Inciso I e § único c/c 270 e 272 do CPC**, de que no dia **01/09/2025** às 13:00 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, 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 **04/09/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de **60% do valor da avaliação – Art. 885 e 891, §único do CPC**, que estará aberto na forma online, o imóvel penhorado às fls. 697 (Termo da Penhora); descrito e avaliado às fls. 742, homologada a avaliação às fls. 782, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO, NA FORMA ABAIXO: Imóvel avaliado situado na RUA DE SANTANA, 73, APARTAMENTO 2.104, CENTRO/RJ**, com 40 m2 - número da matrícula: 279018 - número de inscrição: 0.256.234-6. Características gerais do imóvel: Foi efetuada a vistoria do imóvel no dia 26/06/2024, às 12:05 horas, na presença da ocupante do imóvel, Sra. Fátima Gomes da Silva, que permitiu que adentrasse no imóvel, constituído de sala, quarto, pequena cozinha e um banheiro revestidos com azulejos antigos, em estado ruim de conservação, com portaria 24 horas e três elevadores. Para a elaboração da presente avaliação foi utilizado o Método Comparativo de Dados do Mercado, com cinco amostragens conforme norma da ABNT, a seguir transcritas, de imóveis similares ao vistoriado: 1) Site Zap Imóveis- dia 01/07/2024 Anunciante: Lourival Gomes de Oliveira Creci 01687-F-RJ Código Oferta zap: 2653296462 Imóvel localizado na Rua de Santana, 76 e área de 45 m2 Preço: R\$ 230.000,00 2) Site Zap Imóveis-dia 01/07/2024 Anunciante: Nova Época Imóveis Código Oferta zap: 2660790362 Imóvel localizado na Rua de Santana e área de 40 m2 Preço: R\$ 180.000,00 3) Site Zap Imóveis-dia 01/07/2024 Anunciante: Lourival Gomes de Oliveira Código Oferta zap: 2663017686 Imóvel localizado na Rua de Santana e área de 38 m2 Preço: 220.000,00 4) Site Zap Imóveis- dia 01/07/2024 Anunciante: Mapa Adm. Ltda Código Oferta zap: 2638175206 Imóvel localizado na Rua de Santana e área de 45 m2 Preço: R\$ 280.000,00 5) Site Zap Imóveis- dia 01/07/2024 Anunciante: Vitor Hugo Guimarães Lopes ; Creci 62886-F-RJ Cód. Oferta no zap: 2474492178 Imóvel localizado na Rua de Santana e área de 40 m2 Preço : R\$ 179.000,00. **ASSIM, AVALIO O IMÓVEL ACIMA DESCRITO EM R\$ 187.000,00 (CENTO E OITENTA E SETE MIL REAIS)**

- Conforme certidão do 09º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 279018, assim descrito: IMÓVEL: Apartamento 2104 do prédio situado na Rua de Santana nº 73, na freguesia de Santana, e correspondente fração ideal de 0,00398 do respectivo terreno, constando no ato **AV-1 “HABITE-SE”**: Averbada em 24/09/62 tendo sido concedido o “HABITE-SE” em 12/12/1956. RJ, 06/01/2004; **R.3 - COMPRA E VENDA**: Em favor de GLORIA CELESTE BAHIA DE BRITO, brasileira, solteira, maior, linguista, identidade SSP/SC 776811-7, CPF 011.180.907-05, residente nesta cidade. RJ, 26/01/2006; **R.5 – PENHORA EM 1º GRAU**: Oriunda da mencionada ação. RJ, 21/10/2021.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 2.56234-6. Área edificada de 40 m2.

- Conforme **Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica**, onde não apresenta débito de IPTU.

- **Taxa de Incêndio** – FUNESBOM, inscrição nº. 1.34328-4, onde **possui débito** nos exercícios de 2019 a 2024, no total de **R\$ 329,32**.

- 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 lances (artigo 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

- A venda será efetuada à vista. 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 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. A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico, com a complementação, 70% restantes no prazo de 05 (dias). 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.

- 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. Destacado, também, que a apresentação destas propostas não importará na suspensão do leilão e que elas serão avaliadas pelo Juízo, conforme critérios legais aplicáveis à espécie (art. 895, §§6º a 8º, 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.

- 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 – Inciso I e § Único do CPC.

– As certidões de que trata o Art. 255, inciso XIX da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, alterado pelo provimento 82/2020, 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 22 dias do mês de julho do ano de 2025. Eu, Marcia Lima De Brito – Chefe da Serventia, matrícula nº. 01/24570, o fiz datilografar e subscrevo. (as.)  
Dr. Marcos Antônio Ribeiro De Moura Brito – Juiz de Direito.