

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional de Jacarepaguá
Cartório da 04ª Vara Cível

Rua Professora Francisca Piragibe nº 80 - CEP: 22710-195, Taquara - Rio de Janeiro – RJ.
Tel. 2444- 8127 e-mail: jpa04vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 20 (vinte) 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 Sumário proposta pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL IV DE DEZEMBRO em face de CESAR AUGUSTO PEIXOTO VIANA – Processo nº. 0016245-35.2015.8.19.0203**, passado na forma abaixo:

A DRA. VIVIANE TOVAR DE MATTOS ABRAHAO – Juíza de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente **CESAR AUGUSTO PEIXOTO VIANA, bem como o INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO PREVI-RIO, na qualidade de credor hipotecário, na forma do Art. 889 - Inciso I, V e Único do CPC**, de que no dia **23/10/2025 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, **portal eletrônico - suporte@gustavoleiloeiro.com**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **29/10/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma on-line, **DIREITO E AÇÃO** ao imóvel penhora às fls. 152, descrito e avaliado às fls. 199/200, como segue:

– **AUTO DE AVALIAÇÃO, na forma abaixo**: Ao(s) 15 dia(s) do mês de AGOSTO do ano de 2023, às 09:00, em cumprimento do Mandado de AVALIAÇÃO INDIRETA compareci/comparecemos na **RUA MINISTRO GABRIEL DE PIZA nº 313 OU 777, BLOCO 07 – APARTAMENTO 408** (pela rua pintor Leandro Joaquim foi feita o acesso), onde, após preenchidas as formalidades legais, procedi/procedemos ao(à) avaliação da unidade, que é composta de sala, dois quartos, cozinha e banheiro, não sendo possível verificar o estado interno da unidade. no condomínio tem 07 blocos, cada um com 05 andares e 40 unidades por bloco. tem porteiro 24 horas; 150 vagas para carro; é isento de IPTU por ser considerado área de risco; valor do condomínio R\$200,00; valor da conta de água é R\$ 55,00 tarifa social. tem como área de lazer: churrasqueira, salão de festas, parquinho infantil e quadra de futebol. o condomínio tem duas entradas, uma é pelo pintor Leandro Joaquim, 313, que foi desativada por ser área de risco, e a ministro Gabriel de piza, 777 a que está ativada. com base na localização, valor comercial da área e a conservação geral do do condomínio. **AVALIEI A UNIDADE 408 DO BL.07, em R\$ 130.000,00 (Cento e trinta mil reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo 09º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 246.490, assim descrito: Apartamento 408 do bloco 07 do edifício número 313 situado na rua Pintor Leandro Joaquim, na Freguesia de Jacarepaguá, e correspondente fração ideal de 1/280 do respectivo terreno; constando no ato **AV – 02 CONSTRUÇÃO**: Habite-se concedido em 20.09.1999. RJ, 13/01/1995; **R.06 COMPRA E VENDA**: Em favor de SHEILA MARIA BARBOSA DE MORAES, brasileira, solteira, advogada, identidade OAB/RJ 057520, CPF 543.333.507-00, residente nesta cidade. RJ, 30/07/2008; **R-8 PENHORA EM 1º GRAU**: Oriunda da mencionada ação. RJ, 02/07/2025;

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 2006846-6. Área de 47m2.

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

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 878128-8, apresenta débitos de nos exercícios de 2019, 2020 e 2022 a 2024, perfazendo o total de **R\$ 276,26**, mais os acréscimos legais.

OBS. Consta nos autos às fls. 204/206 – Escritura de Compra e Venda com pacto de Adieto de Hipoteca.

– 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**. 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).

- 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**, e **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 22 dias do mês de setembro do ano de 2025. Eu, Katia Pessoa Cavalcanti– Chefe da Serventia – mat. 01/19912, o fiz datilografar e subscrevo (as.) Dra. Viviane Tovar de Mattos Abrahao– Juiz(a) de Direito.