

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 30ª Vara Cível
Av. Erasmo Braga 115, Salas 318/320/322 – CEP: 20020-000, Centro – Rio de Janeiro/RJ.
tel. 3133-2989 e-mail: cap30vciv@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 Sumário - Cobrança proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MIRANTE OURO FINO em face de JOAO ROBERTO DOS SANTOS SILVA - Processo nº. 0123573-78.1997.8.19.0001, passado na forma abaixo:**

O DR. MAURÍCIO CHAVES DE SOUZA LIMA - Juiz de Direito da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento e interessar possam, especialmente a **JOAO ROBERTO DOS SANTOS SILVA, JOSILANE FARIAS PESSOA DOS SANTOS e a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL na qualidade de Credor Hipotecário, na forma do Art. 889, Inciso I, V e §Único do CPC**, de que no dia **20/10/2025** a partir das 12:30 horas, com término às 12:50 horas, será aberto o **1º Público Leilão Eletrônico**, através da **Plataforma de Leilões On-line - 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, correio eletrônico – **suporte@gustavoleiloeiro.com**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **23/10/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão Eletrônico**, a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma online o **DIREITO E AÇÃO** ao imóvel penhorado às fls. 265 - Index 327(Termo de Penhora), descrito e avaliado às fls. 859, como segue:

- **AUTO DE AVALIAÇÃO: RUA OURO FINO, 123 - APARTAMENTO Nº 306, IRAJÁ**, onde não logrei acesso ao interior do imóvel, mas constatei tratar-se de apartamento em prédio situado em rua asfaltada, provida de serviços públicos essenciais de energia elétrica, água e iluminação pública, não havendo grande oferta de comércio nas adjacências, tampouco fácil acesso a transportes públicos. O imóvel possui 67 m² e foi construído no ano de 1990, segundo os dados constantes do cadastro da Prefeitura. Desse modo, considerando a localização, área, idade e o valor médio do metro quadrado na região, **AVALIO O BEM ACIMA DESCRITO EM R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais)**.

- Conforme certidão do 8º Ofício de Registro de Imóveis, matriculado sob o nº 127.338, assim descrito: **IMÓVEL: RUA OURO FINO, PRÉDIO Nº 123, APTº 306, COM DIREITO A 1 VAGA NA GARAGEM E A FRAÇÃO IDEAL DE 0,0243 DO TERRENO**, constando no ato PROPRIETARIA: EXCON ENGENHARIA LTDA, com sede nesta cidade, CGC nº 27.699.602/0001-35. RJ, 06/05/1996; **AV-1 – HIPOTECA**: Hipotecado neste cartório, em 1º e 2º Graus, conforme registro feito n/cartório no Lº 2-DF/2, FLS. 09, Nº 86.813. RJ, 06/06/1996; **AV-02 – CONVENÇÃO**: Registrada n/cartório no Lº 3-A-AUX, FLS. 84, R/1630. RJ, 06/06/1996; **R-3 – PENHORA**: Juízo da 6ª Vara de Fazenda Pública Execução Fiscal nº 4028/99. VALOR: R\$ 1.431,29. EXECUTADA: EXCON ENGENHARIA LTDA. EXEQUENTE: MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO. RJ, 08/08/2000; **AV-4- CONDIGNAÇÃO “EX OFFÍCIO” AO ATO AV-1**: Fica consignado “ex-officio” que o imóvel objeto do presente encontra-se hipotecado neste Cartório em 1º e 2º graus, da seguinte forma: a) hipoteca de 1º grau em favor da Caixa Econômica Federal, sendo o empréstimo no valor de CZ\$ 26.412.000,00, que será paga no prazo de 20 meses, aos juros de 15% ao ano. Para fins do artigo 818 do Código Civil, foi dado o imóvel o valor de CZ\$ 44.020.000,00; b) a hipoteca de 2º grau em favor da Caixa Econômica Federal, sendo o empréstimo no valor de CZ\$10.592.330,00 sob garantia hipotecaria 2º grau, sendo a taxa de juros anual de 12,2842% ao ano. Para fins do artigo 818 do Código Civil, foi dado ao imóvel o valor de CZ\$ 95.347.083,00, as demais cláusulas e condições são as constantes do título. RJ, de outubro de 2003; **AV-5 – CONSIGNAÇÃO “EX OFFÍCIO” À MATRICULA**: Fica consignado que a proprietária relacionada na Abertura da Matrícula adquiriu o respectivo imóvel parte por compra á Emprimob Excon Engenharia Ltda., tendo como Forma de Aquisição: escritura de 12/12/1984, lavradas em notas de 21º Ofício desta cidade (Lº 1604, fls. 112) registrada em 10/01/1985 e parte por compra a Manoel Lopes da Fonseca, casado com Maria Aparecida Malvezzi da Fonseca, conforme a escritura de 12/12/1984, lavrada em notas do 21º Ofício desta cidade (Lº 1602, fls. 110), registrada em 10/01/1985. Tendo sido seu habite-se concedido em 19/07/1989, conforme AV-7/86813 fls.01 de Lº 2-DJ-3 em 13/01/1990. RJ, 20/02/2020; **R-06 – PENHORA**: Oriunda da mencionada ação. RJ, 04/11/2020; CERTIFICO, que consta prenotada em 20/07/2022, Penhora Judicial (18/01/2010), 1ª VC Regional de Madureira – Processo nº. 0008182-49.2000.8.19.0202.

- Fls.175 – Index 201 – Escritura de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos, como Outorgante: Ronaldo de Oliveira Guedes; e como Outorgado: João Roberto dos Santos Silva, realizada pelo 16º Ofício de Notas, em 26/07/1994.

– Inscrito na Prefeitura sob o nº. 19783067. Área edificada de 67m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, o imóvel apresenta débito de IPTU, no exercício de 2018 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 6.542,35**, mais os acréscimos legais.

– FUNESBOM, Taxa de Incêndio – Inscrição nº. 857243-0, apresenta débito no exercício de 2019 a 2024, perfazendo o total de **R\$ 836,66**.

– 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, 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.

- 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 suprindo, 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, suprindo 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, 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.lel.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, 08 dias do mês de setembro do ano de 2025. Eu, Pedro Eustáquio Bollos Guimarães – Chefe da Serventia, Mat. 01-31432, o fiz datilografar e subscrevo. Dr. Maurício Chaves de Souza Lima – Juiz de Direito.