

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional do Méier
Cartório da 2ª Vara Cível
Aristides Caire, 53 Sl. 207CEP: 20775-090 - Méier - Rio de Janeiro - RJ
tel.: 21 3279-8103 e-mail:mei02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO 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 Ação de Procedimento Sumário proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PARQUE RESIDENCIAL DUQUE DE CAXIAS em face de ALZUGUIR JOÃO GUEDES THEODORO CORRÊA E OUTROS - Processo nº. 0026728-17.2012.8.19.0208, passado na forma abaixo:

A DRA. ANA PAULA RODRIGUES SILVANO - Juíza de Direito da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente ALZUGUIR JOÃO GUEDES THEODORO CORRÊA E MARIA LÚCIA NOBRE CORRÊA, na forma do Art. 889 - Inciso I e V do CPC, de que no dia 10/11/2025 a partir das 12:00 horas, com término às 12:20 horas, será aberto o 1º Público Leilão, a ser realizado 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, e-mail: suporte@gustavoleiloeiro.com, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia 13/11/2025, no mesmo horário e local, o 2º Público Leilão a partir de 50% do valor da avaliação - §Único, Art. 891 do CPC, que estará aberto na forma on-line, o DIREITO E AÇÃO ao imóvel penhorado às fls. 168 (Termo de Penhora), descrito e avaliado às fls. 217, como segue:

- **CERTIDÃO**: Em atendimento a determinação judicial contida no mandado de avaliação 163/2025 informo a V. Exa. que não foi possível proceder a vistoria direta .em razão de ter me dirigido ao endereço mencionado e a Sra. Maria Lúcia Nobre Correia, moradora do local e ré do processo não deixou essa OJA adentrar no imóvel Diante do exposto, com intuito de dar cumprimento à ordem judicial e em observância a Ordem de Serviço 01/2011 da CAJ, procedi a avaliação indireta do imóvel com base nos dados constantes na documentação digitalizada que instrui o mandado, elaborando para tanto o laudo que encaminho a V. Exa. para apreciação e posterior homologação caso assim entenda. **IMÓVEL** : Imóvel situado na RUA SILVA RABELO, 91 APT 1608 BLOCO 2 MÉIER constatei um condomínio com dois blocos , 4 elevadores em cada bloco , garagem, portaria 24 horas , piscina , churrasqueira , quadra de esportes e imóvel sem varanda , a mais o que pude observar Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 1º Ofício de Registro geral sob matrícula 72505 e conforme dados constantes no espelho do IPTU apresentado apartamento residencial, área edificada 78m2, idade 1976, inscrição imobiliária 1294016-9 Nesse caso, **AVALIO INDIRETAMENTE O IMÓVEL ACIMA EM R\$ 260.000,00 (DUZENTOS SESSENTA MIL REAIS)**

- Conforme certidão expedida pelo 01º Ofício do Registro de Imóveis, matriculado sob o nº 72.505, descrito como: Apto 1608 do bloco II e sua correspondente vaga no estacionamento no pavimento embutido a rua Silva Rabelo, 91 e suas correspondentes frações ideais de 0,003060 e 0,000394 respectivamente, do terreno lote 1 do P.A.31336. Proprietário: Wanderico Godoy, casado pelo regime da separação total de bens com Rossana Rebechi Gody, constando registrado no ato **AV.1 – HIPOTECAS DE 1º, 2º e 3º GRAUS**: 1º Grau a DELFIN RIO S/A – CRÉDITO IMOBILIÁRIO, conforme instrumento particular de 26.12.72, para garantir uma dívida no valor de R\$0,001 com o prazo de 180 dias após a concessão do habite-se; Hipotecado em 2º grau, ao mesmo credor para garantir uma dívida no valor de R\$ 0,01, no prazo de 240 meses, aos juros de 12% ao ano; Hipotecado em 3º grau, ao mesmo credor para garantir uma dívida no valor de R\$0,01, no prazo de 180 dias meses, após a concessão do habite-se, aos juros de 10% ao ano. RJ, 24/11/1995; **R.2 – PROMESSA DE COMPRA E VENDA**: Em favor de JOÃO GUEDES THEODORO CORRÊA, armador, CPF nº 163.181.027-87, e sua mulher MARIA LUCIA NOBRE CORRÊA, auxiliar de contabilidade, CPF nº 259.931.277-91, brasileira, casados pelo regime da comunhão de bens. RJ, 24/11/1995; **Av.3 RETIFICAÇÃO**: Para tornar certo que o nome do promitente comprador no citado registro é Alzuguir João Guedes Theodoro, e não como constou por engano; **R.4 – PENHORA DE DIREITO E AÇÃO**: Oriunda da mencionada ação.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº 12940169. Área edificada de 78 m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, o imóvel apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2025, perfazendo o total de **R\$ 151,60**, mais os acréscimos legais.

- FUNESBOM, Taxa de Incêndio – Inscrição nº. 530178-3, apresenta débito nos exercícios de 2019 a 2024, perfazendo o total de **R\$ 836,66.**

- Fls. 205/206, Débito da ação, no valor de R\$ 188,401,00, que será atualizado na data do Pregão;

– O imóvel será vendido Livre e Desembaraçado dos débitos de IPTU e TAXAS, na forma do Art. 130, §Único do CTN. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza propter rem, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, na forma do §1º - Art. 908 do CPC.

- 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. 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**, Cadastrado no Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro e 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 arrendimento. 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, DOC ou TED. 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.

- Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro - entendendo-se como tal a partir do momento em que já apresenta as datas - ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação, salvo se isso representar valor maior do que o da própria dívida, hipótese na qual a comissão será de 1,25% sobre o valor da avaliação. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus. Isso vem a atender justamente o ideal do novo CPC, que tem como uma das bandeiras evitar ou tornar sem atrativos atos de procrastinação, impondo sempre severa reprimenda. Assumindo o devedor conduta que visa procrastinar o pagamento, com remição tardia, há de arcar com as consequências. Neste sentido é o recente projeto de RESOLUÇÃO DO CNJ acerca de leilões (artigo 882, § 1º, do CPC), que impõe em seu artigo 7º, § 3º que, "na hipótese de acordo ou

remição após a inclusão do bem em hasta, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão...". Também assim decide o nosso TJRJ: Estado do Rio de Janeiro Poder Judiciário Tribunal de Justiça Regional da Barra da Tijuca Cartório da 4ª Vara Cível Av. Luiz Carlos Prestes, s/nº 2º andar - CEP: 22775-055 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3385-8807/8920, e-mail: btj04vciv@tjrj.jus.br 110 RENATASM 0042513-66.2009.8.19.0000 (2009.002.41234) - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 1ª Ementa DES. CARLOS EDUARDO MOREIRA SILVA - Julgamento: 21/10/2009 - NONA CAMARA CIVEL Agravo de Instrumento. Comissão do leiloeiro. Remição da dívida pelo devedor antes de concluído o leilão. Remuneração do leiloeiro proporcional devida. Não restou configurada a decisão de primeiro grau que afasta o pagamento da referida comissão. Recurso a que se nega seguimento. 0038376-75.2008.8.19.0000 (2008.002.35929) - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 1ª Ementa DES. NANJI MAHFUZ - Julgamento: 04/08/2009 - DECIMA SEGUNDA CAMARA CIVEL - Agravo de instrumento. Comissão do leiloeiro. Decisão que, nos autos de ação de cobrança em fase de execução judicial, deferiu o pagamento da comissão do leiloeiro em 2,5% sobre o valor da avaliação, para o caso de acordo ou depósito judicial da dívida, ressalvando que, caso advenha alienação em hasta pública, a remuneração do perito será fixada com base no valor da arrematação. Hipótese em que foi realizada a 1ª praça e apresentado o pedido de remição quando se iniciava a 2ª praça. Subsiste o direito do leiloeiro à comissão, ainda que não concluída a hasta pública, vez que o seu trabalho foi executado. Precedentes jurisprudenciais do Superior Tribunal de Justiça. A fixação do percentual em 2,5% é adequada, já apresentando redução, não importando o valor de avaliação do imóvel, em R\$ 1.800.000,00. Devedor que deu causa à atuação do leiloeiro, devendo arcar com o ônus. Decisão mantida. Recurso não provido.

- O valor das despesas comprovadamente realizadas e adiantadas, após a prestação de contas aprovadas pelo Juízo do processo, será deduzido do arremate e reembolsado ao leiloeiro; caso não haja arrematação as referidas despesas serão ressarcidas pelo exequente em prol do leiloeiro (artigo 82, do CPC, c/c artigo 22, 'f', do Decreto nº 21.981/32);

- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.

- Fica(m) o(s) condômino(s), 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, estão nos autos e serão lidas no ato do pregão.

– E para que chegue 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 25 dias do mês de setembro do ano de 2025. Eu, Leandro Mondego – Chefe da Serventia - Matr. 01/29873, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Ana Paula Rodrigues Silvano – Juíza de Direito.