

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 24ª Vara Cível
Av. Erasmo Braga, 115 Cor/ D 311 313 315 CEP: 20020-970 - Castelo - Rio de Janeiro - RJ.
Tel.: 3133-3206 e-mail: cap24vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO 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 Execução de Título Extrajudicial proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SÃO LOURENÇO em face do ESPOLIO DE MARIA ENEIDA SILVEIRA CAVALCANTE - Processo nº. 0411134-92.2016.8.19.0001, passado na forma abaixo:

A DRA. LARISSA MARIA NUNES BARROS FRANKLIN DUARTE - Juíza de Direito da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente ao **ESPOLIO DE MARIA ENEIDA SILVEIRA CAVALCANTE, na pessoa do seu Inventariante DANIELE BATISTA CAVALCANTE**, na forma do Art. 889, Inciso I e **§único do CPC**, de que no dia **30/10/2025** 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 **04/11/2025**, 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 DIREITO E AÇÃO ao móvel penhorado às fls. 161 (Termo da Penhora); descrito e avaliado às fls. 462/463, homologada a avaliação às fl. 556, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA IMÓVEL:** Situado na **RUA PAISSANDU Nº 139 – APARTAMENTO Nº 104, FLAMENGO/RJ.** Devidamente dimensionado e caracterizado no 9º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula 446968 e na inscrição municipal de nº 0514431-6 (IPTU), conforme fotocópias da Certidão que acompanharam o mandado e fazem partes integrantes deste laudo. PRÉDIO: Edificado em 08 pavimentos, contendo 04 apartamentos por andar. Portaria 24h, moderna, com 2 elevadores. APARTAMENTO 104: Unidade residencial com 86m². Fiz a Avaliação Indireta, em virtude de não ter localizado a moradora. Apartamento no térreo. DA REGIÃO: Encontra-se servida por bastante comércio e próximo ao metro do Flamengo **AVALIO O IMÓVEL ACIMA DESCRITO EM R\$ 810.000,00 (OITOCENTOS E DEZ MIL REAIS)**

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 09º Ofício do Registro de Imóveis, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 446.968, assim descrito: Apartamento 104, do prédio situado na Rua Paissandu nº 139, na freguesia da Glória e correspondente fração ideal de 2/48 do domínio útil do respectivo terreno, contando como: PROPRIETÁRIO: JOAQUIM COELHO DE SOUZA FILHO, português e sua mulher CARMEN GRATACOS COELHO, brasileira, proprietários, residentes nesta cidade. RJ, 27/08/2018; **R – 1 PENHORA EM 1º GRAU:** Oriunda da mencionada ação. RJ, 27/08/2018; **R-2 PENHORA EM 2º GRAU:** Pela 12ª Vara de Fazenda Pública – RJ para a garantia da dívida no valor de R\$ 4.349,62, decidida nos autos da ação movida por MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO em face de JOAQUIM COELHO DE SOUZA FILHO (Processo nº 0022144-77.2011.8.19.0001). RJ, 19/06/2020; **R.3 PENHORA EM 3º GRAU:** Pela 12ª Vara de Fazenda Pública – RJ para a garantia da dívida no valor de R\$ 16.497,21 decidida nos autos da ação movida por MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO (Processo nº 0306717-20.2018.8.19.0001). RJ, 22/08/2023.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 5.144.316. Área edificada = 86m².

- Certidão Fiscal e Enfiteuticária, apresenta débitos de IPTU nos exercícios de 2005 a 2017 e 2021 a 2026, perfazendo o total aproximado de **R\$ 122.612,07**, mais acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 2729266-3, em débito no exercício de 2005 a 2017, perfazendo o total de **R\$ 1.004,04**.

- Débito da ação, no valor de **R\$ 288.660,24;**

– 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).

- O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do CPC até o momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA TAL POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903 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.

- OBS. Consta nos autos Escritura de COMPRA E VENDA DEFINITIVA em favor de MARIA ENEIDA SILVEIRA CAVALCANTE.

- **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 (artigo 21 e 22 da Res. 236/2016 CNJ).

- Na forma do artigo 892, caput, do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até o dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante. O pagamento será 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, 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. 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.

- A comissão do leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro 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% do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas. 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, o que vai ao encontro da principiologia instaurada pelo novo CPC.

- 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, nos termos do Art. 895, I e II do CPC, competindo ao juízo decidir por sua pertinência.

- Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamentos parcelado consoante disposto no artigo 895 §7º do CPC.

- O pagamento da comissão ao leiloeiro se dará na forma da Resolução 236 do CNJ, sendo devido, em qualquer caso, reembolso pelas despesas comprovadamente realizadas.

- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimindo, 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, suprimindo assim a exigência contida no Art. 889 – Inciso I e § Único do CPC.

– As certidões de que trata o Art. 254, inciso XIX da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, 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 e § 2º e 3º do CPC, bem como, observadas as regras do artigo 886 do CPC, consoante o art. 884 do CPC, e estará afixado no local de costume.

- Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 30 dias do mês de setembro do ano de 2025. Eu, Adriano Lima da Silva – matr. 01/31511, Chefe da Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dra. Larissa Maria Nunes Barros Franklin Duarte – Juíza de Direito.