

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional de Jacarepaguá
Cartório da 3ª Vara Cível

Professora Francisca Piragibe, 80, Fórum – CEP: 22760-195, Taquara – Rio de Janeiro/RJ.
Tel. 2444-8000 e-mail: jpa03vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO PÚBLICO ELETRÔNICO, E INTIMAÇÃO com prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança de cotas condominiais (Procedimento Sumário) proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL TRIUNFO em face de DAVI FERREIRA DE MATTOS - Processo nº. 0015214-19.2011.8.19.0203**, passado na forma abaixo:

A DRA. JANE CARNEIRO S. DE AMORIM - Juíza de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **DAVI FERREIRA DE MATTOS e a EMGEA EMPRESA GESTORA DE ATIVOS, na qualidade de Credor Hipotecário e a FRANCISCO XAVIER INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, na qualidade de Promitente Vendedor, na forma do Inciso I, II e V – Art. 889 do CPC**, que no dia **06/11/2025**, a partir das 12:00 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da **Plataforma de Leilões On-Line – www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA GUSTAVO, devidamente credenciado no TJ-RJ, estabelecido a Av. Erasmo Braga, nº. 277 – Sala 608, Centro/RJ, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **11/11/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão**, a partir de 50% do valor da avaliação - Súnicu, Art. 891 do CPC, que estará aberto na forma online, o **DIREITO E AÇÃO** ao imóvel penhorado às fls. 224 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 242, como segue:

– **AUTO DE AVALIAÇÃO POSITIVA, na forma abaixo**: ao(s) 27 dias (s) do mês de julho do ano de 2017, às 10:00, em cumprimento do mandado de avaliação compareci/comparecemos **AV. GEREMÁRIO DANTAS Nº. 1.137 – BLOCO 01, APTO. 508**, onde, após preenchidas às formalidades legais, procedi/procedemos ao(à) diligência no endereço, porém, como não encontrei moradores no local, procedo a avaliação indireta do imóvel. de acordo com a documentação anexada a presente ordem judicial, **AVALIO O IMÓVEL EM R\$ 380.000,00 (TREZENTOS E OITENTA MIL REAIS)**. para constar e produzir os efeitos legais, lavrei/lavramos o presente, que segue devidamente assinado. o referido é verdade e dou/damos fé. rio de janeiro, 27 de julho de 2017, que corresponde a 118.753,7110 ufir's, que na data da expedição do presente edital corresponde ao valor atualizado de **R\$ 564.000,00 (Quinhentos e sessenta e quatro mil reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 9º Ofício do Registro de Imóveis, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 238.619, descrito como **APARTAMENTO 508 DO BLOCO I DO EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL TRIUNFO”, A SER CONSTRUÍDO COM O Nº. 1137 PELA AVENIDA GEREMÁRIO DANTAS, COM DIREITO AO USO INDISTINTO DE 01 VAGA DE GARAGEM, NA FREGUESIA DE JACAREPAGUÁ**, e das correspondentes frações ideais de 71.928/12.000.000 – (apto) e de 11.302/12.000.000 (vaga) do respectivo terreno designado por lote 01 do PAL 43.456, registrado em nome de Francisco Xavier Incorporadora e Participações Ltda, com sede nesta cidade, constando no ato **R.02 PROMESSA DE COMPRA E VENDA**: Pelo instrumento particular de 13.10.1998, prenotado em 01.02.1998 com o nº 722124 às fls. 239 do Lº 1-DU, a FRANCISCO XAVIER INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, antes qualificada, prometeu vender o imóvel em caráter irrevogável e irretratável a DAVI FERREIRA DE MATTOS, brasileiro, solteiro, empresário, identidade nº. 5509394-2 IFP e CIC nº 610.124.597-72, residente nesta cidade, pelo preço de R\$ 64.000,00, pagável na forma do título. RJ, 30/12/1998; **R.03 HIPOTECA**: Pelo mesmo título do R-02, a FRANCISCO XAVIER INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, antes qualificada, hipotecou o imóvel à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF, em garantia da dívida contraída por DAVI FERREIRA DE MATTOS, pelo valor de R\$ 45.000,00 (Quarenta e cinco mil reais), a ser paga no prazo de 180 meses, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. RJ, 30/12/1998; **AV.04 CONSTRUÇÃO**: Habite-se concedido em 25/07/2000. RJ, 02/10/2000; **R.05 PENHORA EM 01º GRAU**: Juízo da 71ª Vara do Trabalho, para garantia no valor de R\$ 40.779,40, nos autos da Ação Trabalhista movida por Antônio Joaquim Dias do Canto Filho, contra Davi Ferreira de Mattos e Outros – Processo nº 0106400-65.2003.5.01.0071). RJ, 05/05/2016; **R.06 – PENHORA EM 02º GRAU**: Oriunda da própria ação; **R.07 PENHORA EM 03º GRAU**: Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública/RJ, para garantia no valor de R\$ 9.198,67, nos autos da Ação de Execução fiscal movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO – Processo nº 0238918-04.2011.8.19.0001). RJ, 18/06/2020; **R.08 PENHORA EM 04º GRAU**: Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública/RJ, para garantia no valor de R\$ 9.473,89, nos autos da Ação de Execução fiscal movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO – Processo nº 0238918-04.2011.8.19.0001). RJ, 18/06/2021;

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº 3.000516-9. Possui área edificada = 67 m2.
- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, apresenta débitos de IPTU no exercício de 2007 a 2017 e 2021 a 2026, perfazendo o total de **R\$ 47.608,04**, mais os acréscimos legais.
- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 2622598-7, em 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 responsabilidades anterior(es), visto se tratar de arrematação de forma de aquisição originária da propriedade (STJ, REsp 1038800/RJ 2ª Turma, Rel. Min Herman Benjamin).
- Caso haja Hipoteca, será extinta pela Arrematação – Art. 1.499, inciso VI do Código Civil.
- 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 visita 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 suprindo, 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, suprindo 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 23 dias do mês de setembro do ano de 2025. Eu, Claudia Regina Mendes dos Santos, Chefe da Serventia – matr. 01/28241, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Jane Carneiro S. de Amorim - Juíza de Direito.