

Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional de Jacarepaguá
Cartório da 02ª Vara Cível
Rua Professora Francisca Piragibe, 80 – 2º andar - Fórum, CEP 22710-195, Taquara/RJ.
Tel: 2444-8000 e-mail: jpa02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO com prazo de 05 dias (ART. 879 – II; 882 - §1º e 2º CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos da Ação de Cobrança de Cotas Condominiais proposta pela ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO FLORESTA em face de LÉA DA CONCEIÇÃO GARCIA - Processo nº. 0018765-07.2011.8.19.0203, passado na forma abaixo:

O DR. LIVINGSTONE DOS SANTOS SILVA FILHO - Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à **LÉA DA CONCEIÇÃO GARCIA – CPF Nº 543.683.167-20, na forma do Art. 889, Inciso I do CPC**, que no dia **10/11/2025**, a partir das 12:00h, com término às 12:20h, através da Plataforma de Leilões – **www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, tel. 21 2220-0863, correio eletrônico **suporte@gustavoleiloeiro.lei.br**, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **01/12/2025**, no mesmo horário e local, pela melhor oferta, a partir de 50% do valor da avaliação, Art. 891 - §Único do CPC, o imóvel penhorado às fls.179 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 492, como segue:

– **AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL - RUA ALDRIN Nº 216 - CASA, LOTE 16 DA QUADRA 02 - FREGUESIA DE JACAREPAGUÁ/RJ. - AVALIEI** o bem penhorado, no valor de R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais), tendo em vista não ter sido atendida na casa de dois andares, com portão, porta e janelas de madeira e muro alto amarelo. Atualizado corresponde ao valor de **R\$ 780.000,00 (Setecentos e oitenta mil reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 9º Ofício do Registro de Imóveis, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 89.795, assim descrito: Rua Aldrin, Lote 16 da quadra 02 do PA. 21.634, lado ímpar a 76,60m do meio da curva de concordância com a rua Armstrong, lado ímpar, Freguesia de Jacarepaguá, constando no ato **R-13 COMPRA E VENDA**: Em favor de Léa da Conceição Garcia, brasileira, separada, comerciante, residente nesta cidade. RJ, 02/09/2004.

– Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº 0008944-1, possui área de 353 m2.

– Expedida Certidão de Situação Fiscal e Enfitéutica, o imóvel não apresenta débitos de IPTU.

– **FUNESBOM** – Inscrição 5060459-4, referente à Taxa de Incêndio, onde não apresenta débito.

– **Débito da ação** às fls. 256, no valor de **R\$ 326.846,16, que deverá ser atualizada no dia do pregão**.

- O imóvel será vendido livre dos débitos de IPTU e TAXAS, na forma do art.130, § Único do C.T.N. 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, conforme preceitua o § 1º, do artigo 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.

- 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 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).

- A venda será efetuada à vista, na forma do artigo 892, caput do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (art. 884, inciso IV CPC), do valor lançado, através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), e enviada pelo e-mail do Leiloeiro, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, 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 48 (horas). 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 10% (dez 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.

- 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.

- Caso 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, não sejam encontrados, ficam pelo presente edital intimados dos Leilões por intermédio deste edital, suprimido 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 do site de leilões on-line: www.gustavoleiloeiro.com.br, e www.sindicatodosleiloeirosrj.com, 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 02 dias do mês de outubro do ano de 2025. Eu, Alessandra Mendes Viana – Chefe da Serventia, mat. 01/29700, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Livingstone dos Santos Silva Filho – Juiz de Direito.