

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Comarca da Capital

Cartório da 16ª Vara Cível

Av. Erasmo Braga 115, 2º andar - Salas 216, 218 e 220 C – CEP: 20210-030, Centro /RJ.

Tel. 3133-2499 e-mail: cap16vciv@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 Execução de Título Extrajudicial proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO EVARISTO** em face de **WAGNER CARDOSO GOMES E OUTRA - Processo nº. 0222059-92.2020.8.19.0001**, passado na forma abaixo:

A DRA. ADRIANA SUCENA MONTEIRO JARA MOURA - Juíza de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **WAGNER CARDOSO GOMES e BARBARA JANE DA SILVA MENDES GOMES, bem como a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, na qualidade de Credor Fiduciário, na forma do Art. 889, Inciso I, V e §Único c/c Art. 270 e 272 todos do CPC c/c com a Lei 9.514/97**, de que no dia **07/11/2025** às 12:00 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 **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 online, o **DIREITO E AÇÃO** ao imóvel penhorado às fls. 434 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 654/655, ratificada a avaliação às fls.683, homologada às fls.693, como segue:

– **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA - IMÓVEL: situado na RUA EVARISTO DA VEIGA Nº 83, APARTAMENTO 206 - CENTRO** - devidamente dimensionado e caracterizado no 7º Ofício de Registro de Imóveis, sob a matrícula 23354 e Inscrição Municipal nº 0156397-2(IPTU), conforme fotocópia da Certidão que acompanhara o mandado e fazem partes integrantes deste laudo. PRÉDIO: Edificação em concreto e alvenaria de tijolos, pintura plástica, pastilha, prédio com janelas em madeira, e alumínio, piso granatina em todos os andares, não tem porta- fogo. Porta principal em ferro e vidro, com 02(dois) elevadores pantográficos. No "hall" do prédio, piso em mármore de Carrara e paredes, escada de entrada com corrimão em aço dourado, (09) andares, 81(oitenta e um) salas, balcão, prédio comercial e residencial, com porteiros 24 horas, circuito interno, sem garagem. SALA 206: com 44 metros de área, com frente para rua Evaristo da Veiga. Um quarto, paredes com pintura plástica no estado de uso, piso em cerâmica. Uma sala, paredes com pintura plástica no estado de uso, piso em cerâmica. Um banheiro com azulejos nas paredes na cor caramelo em uso, necessitando de reforma no teto. Dois banheiros sem uso necessitando de reformas no teto. Um espaço para futura cozinha, necessitando de reformas. Não tem energia no imóvel. REGIÃO: próxima à área comercial. **AVALIO** o imóvel acima descrito em **R\$ 205.000,00 (Duzentos e cinco mil reais)**

- Conforme certidão do 07º Registro Geral de Imóveis, matriculado sob o nº 23354-2-AX, assim descrito: Apartamento 206 do Edifício na rua Evaristo da Veiga nº 83, na Freguesia de São José e a fração ideal de 0,0130% do terreno, constando no ato **R.02 VENDA** – em favor de WAGNER CARDOSO GOMES e sua mulher BARBARA JANE DA SILVA MENDES GOMES, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes nesta cidade; **R.03 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: Em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, para garantia da dívida de R\$ 20.000,00, que deverá ser pago por meio de 240 prestações mensais na forma do contrato, vencendo-se a 1ª no dia 17.10.2007, tudo nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. RJ, 01/10/2007, Oriunda da própria ação.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0.156397-2. Área edificada de 44 m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, apresenta débito de IPTU no exercício de 2017 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 11.042,93**, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 1976738-3, possui débito no exercício de 2019 a 2024, perfazendo o total de **R\$ 334,74**.

– 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.

- **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 suprimindo, 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, suprimindo 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 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 15 dias do mês de outubro do ano de 2025. Eu, Vanessa Lisboa Martins - Chefe da Serventia, Mat. 01/22.145, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Adriana Sucena Monteiro Jara Moura – Juíza de Direito.