

Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional de Jacarepaguá
Cartório da 01ª Vara Cível
Professora Francisca Piragibe, 80, Fórum – CEP: 22760-195, Taquara – Rio de Janeiro/RJ.
tel. 2441-8101 e-mail: jpa01vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias, (ART. 879 – II; 882 - §1º e 2º CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 314, de 20/04/2020), extraído dos autos da Ação de Despesas Condominiais proposta pelo **CONDOMÍNIO VERT VITA BOSQUE RESIDENCIAL** em face de **GLÓRIA ORCINO MOREIRA e JULIANA ORCINO DA SILVA - Processo nº. 0055011-55.2018.8.19.0203, passado na forma abaixo:**

A Dra. Ana Beatriz Mendes Estrella – Juíza de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **GLÓRIA ORCINO MOREIRA e JULIANA ORCINO DA SILVA, na forma do Art. 889, Inciso I e Único c/c 270 e 272 do CPC**, de que no dia **27/11/2025** a partir das **12:00 horas**, com encerramento às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da Plataforma de **Leilões Eletrônicos - 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, correio eletrônico - suporte@gustavoleiloeiro.com, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **02/12/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação – Art. 891, Único do CPC, que estará aberto na forma on-line, o **DIREITO E AÇÃO** ao imóvel penhorado às (fls.500 - Termo de Penhora); descrito e avaliado (fls. 520), como segue:

- **AVALIAÇÃO:** Aos 21 dias do mês de maio do ano de 2024, às 17:10 horas, em cumprimento ao R. Mandado, compareci na **ESTRADA RODRIGUES CALDAS, 2055 - BLOCO 5, APARTAMENTO 507 - TAQUARA - RIO DE JANEIRO**, onde observadas as cautelas necessárias e preenchidas as formalidades legais, procedi à avaliação do Imóvel com a área e características constantes na certidão que instrui o mandado, referente à matrícula 363857 do 9º Registro de Imóveis e inscrição junto ao Município do Rio de Janeiro de número 3279105-5 com as seguintes características: apartamento composto por sala, dois quartos, cozinha, área de serviço, varanda e banheiro com piso em cerâmica. O prédio possui elevador e fica localizado em condomínio com acesso controlado. O condomínio está localizado em via de grande movimento e próximo a pequeno comércio, sendo sevido por transporte público (linhas de ônibus). Levando-se em consideração o estado de conservação do imóvel e o momento do mercado imobiliário atual, **avalio o imóvel em R\$ 215.000,00 (duzentos e quinze mil reais).**

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 9º Ofício de Registro de Imóveis, registrado na matrícula nº 363857, assim descrito: Apartamento 507 do Bloco 5 do prédio situado na Estrada Rodrigues Caldas nº 2055, com direito a 1 vaga de garagem descoberta indistintamente e correspondente fração ideal de 0,002116 para o apartamento do respectivo terreno, na freguesia de Jacarepaguá, constando no ato **R-15: COMPRA E VENDA:** em favor de GLORIA ORCINO MOREIRA e JULIANA ORCINO DA SILVA; **R-16: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** feita por GLORIA ORCINO MOREIRA e JULIANA ORCINO DA SILVA em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº. 00.360.305/0001-04, garantia da dívida de R\$ 198.485,33, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições do título; **AV-17: CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** Fica averbada a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO emitida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL referente à alienação fiduciária do registro 16; **R-18: PENHORA:** Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública RJ, Execução Fiscal – Processo nº. 0242654-15.2020.8.19.0001, movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO. Valor da execução: **R\$ 3.992,20.**

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº 3.279.105-5. Área edificada de **52m2**.

- Conforme a Certidão de Situação Fiscal e Enfitéutica, o imóvel apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2016 a 2022, com exigibilidade suspensa, 2023 e 2025, perfazendo o total de **R\$ 2.794,99**, mais os acréscimos legais.

- FUNESBOM – Inscrição nº 5136717-5 do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro, referente à Taxa de Incêndio, apresenta débitos nos exercícios de 2020 a 2022, em dívida ativa, 2023 e 2024, no total de R\$ 278,75.

- Débito da ação, no valor de R\$ 56.226,48, em 16/10/2023, que será atualizado no dia do Pregão.

- 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.

- 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, 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 - PIX. 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.

- 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 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 27 dias do mês de outubro do ano de 2025. Eu, Lara Cristina Andrade Chavarri Gomes – Chefe da Serventia – mat. 01/23589, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Ana Beatriz Mendes Estrella – Juíza de Direito.