

Estado do Rio de Janeiro  
Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça  
Regional da Barra da Tijuca  
Cartório da 07ª Vara Cível  
Av. Luiz Carlos Prestes s/nº - 2º andar – CEP: 22775-055 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ.  
Tel. 3385-8836 e-mail: [btj07vciv@tjrj.jus.br](mailto:btj07vciv@tjrj.jus.br)

**EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO**, com prazo de 05(cinco) dias (ART. 879 – II c/c 882 - §1º e 2º DO CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 314, de 20/04/2020), extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta pelo **CONDOMINIO MORADAS DO ITANHANGA BLOCO 1**, em face de **LUIZ AURÉLIO DE OLIVEIRA** - **Processo nº 0011591-16.2017.8.19.0209**, passado na forma abaixo:

O DR. MARCELO NOBRE DE ALMEIDA - Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **LUIZ AURÉLIO DE OLIVEIRA, sua mulher MICHELE LEANDRO DE OLIVEIRA, e a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, na qualidade de credora hipotecária, na forma do Art. 889 - Inciso I, V e § Único do CPC**, de que no dia **05/12/2025** a partir das 12:20 horas, com término às 12:40 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através do **Plataforma de Leilões Online - [www.gustavoleiloeiro.com.br](http://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](mailto:suporte@gustavoleiloeiro.com)**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **10/12/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação – Art. 890, §único do CPC, o imóvel penhorado às fls. 201 – Termo de Penhora; descrito e avaliado às fls. 317, como segue:

**AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**, na forma abaixo: Ao(s) 09 dia(s) do mês de abril do ano de 2025, às 08:00, em cumprimento do Mandado de Avaliação compareci/comparecemos o mencionado no mandado, onde, após preenchidas as formalidades legais, PROCEDI/PROCEDEMOS AO(À) Procedi à Avaliação do imóvel situado na **AVENIDA SÃO JOSEMARIA ESCRIVÃ, 560, BLOCO 01, APARTAMENTO 110**, em prédio ajardinado, com segurança 24h, salão de festa, espaço gourmet, piscina e quadra e parquinho compartilhados com outro bloco, área baby, salão de jogos, andar alto avaliado em **R\$ 170.000,00** (cento e setenta mil reais). Observação: Segundo informações o imóvel se encontra vazio de pessoas, no r. mandado não tem elementos para aferir o ano e metragem da unidade Rio de Janeiro, 09/04/2025.

- Conforme certidão do 09º Ofício do Registro de Imóveis, matriculado sob o nº 231.644, assim descrito: Apartamento 110 do Bloco 01 do edifício a ser construído com o nº 560 pela Avenida Projetada “B”, no empreendimento “MORADAS DO ITANHANGA”, na freguesia de Jacarepaguá e correspondente fração ideal de 568,69/1.000.000 do respectivo terreno designado por lote 14 do PAL 37.215, constando no ato **AV.02 MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO**: Registrado em 03.09.1987 com o nº 30 na matrícula 85025, o memorial de incorporação do empreendimento denominado “MORADAS DO ITANHANGA”. RJ, 23/08/1998; **AV. 03 CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**: Registrado em 16.11.1987 com o nº 2.124 no Registro Auxiliar, a convenção de condomínio do edifício “MORADAS DO ITANHANGA”. RJ, 23/06/1998; **AV.04 REFORÇO DE MÚTUO**: Averbado em 30.07.1990 com o nº 33 na matrícula 85025, um reforço mútuo no valor de NCz\$36.576.416,45, concedido pela Caixa Econômica Federal, com sede em Brasília-DF, nº 00.360.305/0001-04, sucessora do Banco Nacional da Habitação, conforme o instrumento particular de 28.12.1989. RJ, 23/06/1998; **AV. 06 CONSTRUÇÃO**: Fica averbado o que o apartamento desta matrícula, foi construído tendo sido concedido o habite-se em 16.03.2000. RJ, 23/05/2000; **R. 09 COMPRA E VENDA**: Em favor de Michele Leandro de Brito, CPF nº 048.277.637-47 e seu marido Luis Aurélio de Oliveira, CPF nº. 018.738.417-79, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes nesta cidade; **R.10 HIPOTECA EM 1º GRAU**: Em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília- DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$ 25.388,84, a ser pago no prazo de 288 meses, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. RJ, 11/07/2001; **R.11 PENHORA**: Oriunda da mencionada ação, para garantia da dívida de R\$ 33.599,72. RJ, 01/10/2024.

– Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº 2.998.613-9. Área edificada de 58 m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, o imóvel apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2010; 2013;2014 e 2024, perfazendo o total de R\$ 3.702,61, mais os acréscimos legais.

- FUNESBOM, Taxa de Incêndio – Inscrição nº. 2621509-5, apresenta débito nos exercícios de 2020 a 2024, perfazendo o total de **R\$ 712,58**.

– 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.lel.br**. Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente efetuar o cadastro pessoal no site do Leiloeiro (www.gustavoleiloeiro.lel.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).

- 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, do Código de Processo Civil), 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 - 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 05 (dias). Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. 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.

- 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.

- 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% (dois e meio por cento) 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.

- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.

- As certidões referentes ao Art. 255, inciso XIX da Consolidação Normativa da C.G.J, serão lidas pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão.

- 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, não sejam

encontrados, ficam pelo presente edital intimados dos Leilões por intermédio deste edital, suprimindo assim a exigência contida no Art. 889 e incisos do CPC.

- Para conhecimento de todos os interessados, foi expedido o presente Edital, que será afixado no local de costume. Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 04 dias do mês de novembro do ano de 2025. Eu, Livia Guimarães Stelmann – Chefe da Serventia - Matr. 01/30617, o fiz datilografar e subscrevo. (as.)  
Dr. Marcelo Nobre de Almeida – Juiz de Direito.