



Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO

Excelentíssimo Senhor Doutor **Rafael Leão e Souza Da Silva**, Juiz de Direito na Terceira Vara Cível da Cidade de Itaboraí/RJ, no uso de suas atribuições legais e na forma da lei, FAZ SABER a todos quantos virem, ou dele tiverem conhecimento especialmente aos executados, seus cônjuges, herdeiros, sucessores, eventuais locatários, ocupantes, possuidores, usufrutuários e credores do imóvel, na forma estabelecida no art. 889 do CPC, que o referido juízo levará à venda em público leilão, através do portal de leilões da Leiloeira Pública Oficial www.leiloesja.com.br, o bem penhorado conforme avaliação indireta de fls 358.

Processo de nº: 0013238-22.2017.8.19.0023
Exequente: Condomínio Residencial Dom Eduardo
Executada: Renata Cusáte Franco

• DO PERÍODO E DAS DATAS DE ENCERRAMENTO DO LEILÃO ELETRÔNICO:

O recebimento de lances no 1º Leilão se iniciará a partir da disponibilização do edital no portal de leilões on-line da Leiloeira Oficial, ficando designado o dia **27 de abril de 2026, a partir das 13h00min, para o Primeiro Leilão Eletrônico**, ocasião em que o imóvel será vendido por preço igual ou superior a R\$ 162.000,00 (cento e sessenta e dois mil reais), valor correspondente à aplicação da redução de 10% sobre a avaliação, conforme autorizado pelo Juízo às fls., 516. Em caso de encerramento do 1º Leilão sem licitantes, iniciará, imediatamente, o período para lances do 2º Leilão, ficando designado, desde já, o dia **30 de abril de 2026, a partir das 13h00min, para o Segundo Leilão Eletrônico**, ocasião em que o imóvel será vendido pela melhor oferta, desde que o lance vencedor não seja inferior a R\$ 81.000,00 (oitenta e um mil reais), correspondente a 50% do valor fixado para o primeiro leilão, conforme determinado pelo Juízo.

• DA CONDUTORA DO LEILÃO:

O Leilão será conduzido pela Leiloeira Pública Oficial Juliana Araújo, matriculada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o nº 238 e devidamente credenciada perante o E. TJRJ.

• DOS LANCES:

Os lances para pagamento à vista serão ofertados pelo portal de leilões online da Leiloeira Pública Oficial. Os lances são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. O usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese. A partir do momento que estiver disponível no portal eletrônico ou com sua data inicial da abertura para lances o bem estará apto a receber lances. Toda vez que um lance é ofertado durante os últimos 3 (três) minutos de apregoamento de um lote, será concedido tempo extra, retroagindo o cronômetro disponível na seção “Auditório” do Portal www.leiloesja.com.br de forma a permitir que todos os interessados tenham tempo hábil para ofertar novos lances. Ficam desde já cientes os interessados que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como: conexão de internet, funcionamento do computador, incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

- **DO OBJETO:**

Conforme laudo de avaliação indireta fls., 358: Trata-se de imóvel objeto da matrícula do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itaboraí/RJ, localizado na Rodovia Mário Covas (BR-101), Km 26,5, unidade 35, bairro Retiro São Joaquim, Itaboraí/RJ. Conforme Auto de Avaliação lavrado por Oficial de Justiça o bem consiste em construção de alvenaria, apresentando paredes com marcas de infiltração e sem benfeitorias identificadas. O imóvel foi avaliado, pelo critério de valor de mercado, em **R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)**, tendo sido consideradas, para fins de aferição do preço, informações obtidas junto a imobiliárias locais, corretores e moradores da região. O valor da execução atualizado é de R\$ 92.476,90.

- **DOS ÔNUS:**

Conforme Certidão do 2º Ofício do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Itaboraí o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 58902. Consta na referida certidão de ônus reais: **R-01 – Penhora oriunda do presente feito**. Consta da matrícula do imóvel que a propriedade permanece registrada em nome de TCG Técnica, Controles e Gerência S.A. Todavia, conforme documentação acostada aos autos às fls. 43/49, verifica-se a existência de Instrumento Particular de Compra e Venda, bem como Termo de Transferência de Contrato de Compra e Venda, por meio do qual o imóvel foi

negociado em favor da executada, conforme ali descrito. O imóvel de inscrição cadastral na Prefeitura de Itaboraí sob o nº 146365-001 e consta a existência de débitos de **IPTU** que totalizam, aproximadamente, R\$ 16.006,79 (dezesseis mil, seis reais e setenta e nove centavos), sendo: R\$ 13.736,05 inscritos em dívida ativa até o exercício de 2022; R\$ 1.242,99 referentes ao exercício de 2025; e R\$ 1.027,75 relativos ao exercício de 2026. Registra-se que os valores informados poderão sofrer atualização, acréscimos legais ou alterações até a data da efetiva quitação, podendo, inclusive, o montante final ser superior ao ora indicado.

A venda se dará livre e desembaraçada com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Os créditos que recaem sobre o bem, de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, devendo ser observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 908 §1º do CPC. As certidões previstas no art. 255, XIX, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro – Parte Judicial, estão acostadas nos autos e fazem parte integrante do edital.

- **DA ARREMATÇÃO:**

Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o auto de arrematação (artigo 901, do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, fica autorizado que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado (em até 24 horas), com a complementação no prazo de até 15 (quinze) dias. O valor da arrematação deverá ser pago através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil e enviada para o e-mail da leiloeira, sem prejuízo da sua comprovação nos autos pelo arrematante. Sobre o valor da arrematação fica arbitrada a comissão da Leiloeira, no percentual de 5% (cinco por cento), a ser paga pelo arrematante no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do término do leilão, através de depósito bancário, DOC, TED ou PIX. A conta corrente da Leiloeira será informada ao arrematante através de e-mail. Fica autorizada a Leiloeira a deduzir do produto da venda o valor correspondente as despesas com o processamento do leilão. Decorridos os prazos sem que o arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Caso o arrematante não realize o pagamento conforme as condições deste item poderão ser convocados, sucessivamente e na ordem de classificação, os interessados remanescentes. Em caso de adjudicação, acordo ou remição da execução, após a publicação deste edital, fica arbitrada a

comissão da leiloeira em 2% (dois por cento). Na hipótese de acordo ou remição após realizada a alienação, fará jus ao percentual integral da comissão fixada em 5% (cinco por cento), com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ.

- **DO PARCELAMENTO:**

Fica ressaltado que eventuais interessados na aquisição do bem através de pagamento em prestações deverão apresentar propostas por escrito **nos autos** com a devida antecedência, na forma preconizada pelo art. 895 do CPC. A apresentação das propostas não importará na suspensão do leilão e serão avaliadas pelo Juízo, conforme os critérios legais aplicáveis à espécie, sendo certo que o pagamento a vista SEMPRE prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. O parcelamento será garantido por hipoteca sobre o próprio bem imóvel. Será de responsabilidade do arrematante emitir mensalmente a guia de pagamento parcelado e fazer sua comprovação nos autos.

- **DAS CONDIÇÕES GERAIS:**

O bem será vendido no estado em que se encontra, sem garantia, sendo de responsabilidade exclusiva dos interessados a verificação prévia de suas condições atuais e características. O imóvel poderá ser excluído do leilão a qualquer momento e sem necessidade de prévia comunicação. Os interessados deverão averiguar previamente eventuais restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, especialmente quanto ao uso do solo, zoneamento e demais obrigações legais aplicáveis, as quais deverão ser respeitadas integralmente pelo arrematante. Todos os ônus inerentes à transferência da propriedade correrão por conta do arrematante. Caso não haja expediente forense no dia do leilão, este será automaticamente realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local, sem necessidade de nova publicação do edital. A parte que desejar exercer o **direito de preferência** deverá manifestar sua intenção nos autos do processo e, adicionalmente, comunicar a leiloeira pelo e-mail contato@leiloesja.com.br, com antecedência mínima de 24 horas antes da realização do leilão. Independentemente da modalidade do leilão, nos termos do artigo 903 do Código de Processo Civil (CPC), a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável após a assinatura do auto pelo juiz, arrematante e leiloeira, ainda que embargos venham a ser julgados procedentes posteriormente. Dúvidas ou esclarecimentos poderão ser obtidos pelo e-mail: contato@leiloesja.com.br. Caso haja omissões, erros materiais ou fatos novos relacionados à arrematação após a expedição do edital, estes serão devidamente informados no auditório virtual, não podendo o interessado alegar desconhecimento ou prejuízo em razão disso. Por fim, fica



Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro

expressamente consignado que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou tentar afastar concorrente ou licitante por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, caracteriza crime de violência ou fraude em arrematação judicial, conforme dispõe o artigo 358 do Código Penal. A leiloeira fica desde já desobrigada de proceder à leitura do presente edital, presumindo-se de conhecimento de todos os interessados. A leiloeira pública oficial não se enquadra nas condições de fornecedora, intermediária, ou comerciante, sendo mera mandatária, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro. Este edital está em conformidade com a resolução nº. 236 de 13/07/2016 do CNJ. A Leiloeira Oficial não faz acompanhamento processual para os arrematantes, devendo o próprio interessado acessar o sítio eletrônico do TJRJ (www.tjrj.jus.br) para acompanhar o desenrolar da arrematação e, se necessário for, deverá constituir advogado para requerer diligências e demais providências pertinentes após a realização da arrematação, nos termos do art. 103 do CPC.

- **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:**

E para que chegue ao conhecimento de todos os presentes, o presente edital será publicado no site da leiloeira www.leiloesja.com.br e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br, nos termos do art. 887 § 2º do CPC. Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro/RJ, vinte e seis de fevereiro de dois mil e vinte e seis, eu, **Rafael Leão e Souza Da Silva**, Juiz de Direito na Terceira Vara Cível da Cidade de Itaboraí/RJ, o fiz digitar e subscrevo.