



Tribunal de Justiça do  
Estado do Rio de Janeiro

Comarca de Itaboraí

Cartório da 01ª Vara Cível

Av. Vereador Herminio Moreira, 380 2º andar - sala 217CEP: 24800-201

Centro - Itaboraí - RJ

e-mail: [itb01vara@tjrj.jus.br](mailto:itb01vara@tjrj.jus.br)

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da **Ação de Execução de Cotas Condominiais nº 0002722-79.2013.8.19.0023**, proposta por **Condomínio Residencial Manilha Residence II** (Advs: OAB/RJ148967 - Nilson Salgado de Oliveira e OAB/RJ144336 - Gustavo Rodrigues da Rocha) em face de **João Gomes da Silva Filho** (Adv: OAB/RJ 220.852 - Jhonatan Dias Soares). Terceiro Interessado: Mondo Empreendimentos e Participações Ltda sendo representada legalmente por Constância Monerat Toledo Dutra.

Excelentíssima Senhora Doutora **Livia Gagliano Pinto Alberto Mortera**, Juíza de Direito da 1ª Vara de Cível da Comarca 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](http://www.leiloesja.com.br), o imóvel penhorado conforme avaliação indireta de fls., 208/209, em condições que se segue:

**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 **30 de janeiro de 2024, a partir das 14h00min, para o primeiro Leilão Eletrônico**, ocasião que o imóvel será vendido por preço igual ou superior ao da respectiva avaliação. Em caso de encerramento do 1º Leilão sem licitantes, iniciará, imediatamente, o período para lances do 2º leilão, ficando designado, desde já o dia **06 de fevereiro de 2024, a partir das 14h00min, para o segundo Leilão Eletrônico**, ocasião em que o imóvel será vendido pela melhor oferta, desde que o lance vencedor não seja inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor atribuído na avaliação, conforme prevê o art. 891, parágrafo único do Código de Processo Civil.

**DO CONDUTOR 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.



**Tribunal de Justiça do  
Estado do Rio de Janeiro**

Comarca de Itaboraí

Cartório da 01ª Vara Cível

Av. Vereador Herminio Moreira, 380 2º andar - sala 217CEP: 24800-201

Centro - Itaboraí - RJ

e-mail: [itb01vara@tjrj.jus.br](mailto:itb01vara@tjrj.jus.br)

**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](http://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** - Laudo de Avaliação Indireta fls., 208/209: Lote de terreno referente à fração nº 14 da quadra "F" do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MANILHA RESIDENCE II", instituído sobre a ÁREA "B" desmembrada de maior porção, localizada em "ALDEIA VELHA ", zona urbana do 3º distrito deste Município, com a superfície de 84.340,44m², medindo 26,67m de frente para a rua do Chalet, em três (03) segmentos de, respectivamente, 9,00m, 14,80m e 2,87m; 499,60m nos fundos, em quatro (04) segmentos de 190,95m, 28,00m, 264,75m e 15,90m, respectivamente, todos em confrontação com a Área "A", desmembrada de maior porção; 591,32m do lado direito em confrontação com terra de Jelson da Costa Antunes; e 312,81m do lado esquerdo, em oito (08) segmentos de, respectivamente, 76,11m, 7,85m, 42,34m, em confrontação com a Área "C", desmembrada de maior porção, 24,58m, 25,94m, 6,03m, 116,73m e 13,23m, em confrontação com a Área "A", desmembrada de maior porção. Dita área é cortada por uma Servidão Convencional e Perpétua em favor da CERJ - Lote de Terreno correspondente à fração ideal de 180,00m²/184.340,44m² com área de utilização exclusiva de 180,00m², medindo: 10,00m de frente para a Rua 5; 10,00m nos fundos com parte das frações 08 e 07; 18,00m do lado direito com a fração 15; e 18,00m do lado esquerdo com a fração 13, conforme certidão de fl. 93 expedida pelo Registro de Imóveis da Segunda Circunscrição anexo ao 1º Ofício de Itaboraí, e conforme Termo de Penhora de fl. 105, ambos expedientes integrantes dos autos do processo supra referido. **Características do**



Tribunal de Justiça do  
Estado do Rio de Janeiro

Comarca de Itaboraí

Cartório da 01ª Vara Cível

Av. Vereador Herminio Moreira, 380 2º andar - sala 217CEP: 24800-201

Centro - Itaboraí - RJ

e-mail: [itb01vara@tjrj.jus.br](mailto:itb01vara@tjrj.jus.br)

**Imóvel:** Situado dentro de Condomínio localizado em logradouro com pavimentação asfáltica, com serviço de água encanada, esgoto e iluminação pública, transporte público e comércio próximos, ressaltando que há uma edificação dentro do lote com características de uso residencial familiar em estado de conservação precário, sem reboco, sem pintura, e área edificada correspondente à 81,00m², conforme guia de IPTU de fl.169. **Valor:** Considerando as características físicas do imóvel, dimensão, localização, valor de mercado e fator econômico, com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, estimo o valor total em R\$140.400,00 (cento e quarenta mil e quatrocentos reais). Sendo 30% (trinta por cento) deste valor correspondente ao valor da benfeitoria e 70% (setenta por cento) fração ideal da unidade 14 da quadra F. O valor de execução é de R\$77.125,05 (setenta e sete mil cento e vinte e cinco e cinco centavos) atualizado em 29.08.2023.

**DOS ÔNUS** – Conforme Certidão do 1º Ofício de Itaboraí/RJ o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 43.441 em nome de Mondo Empreendimentos e Participações Ltda, portadora do CPF de nº 04.432.061/0001-89, promitente vendedora, regularmente intimada no presente feito (fl. 125). Consta termo de quitação da promessa de compra e venda à fl. 82. Consta na referida certidão de ônus reais: **R-01 – Penhora oriunda do presente feito.** O imóvel de inscrição imobiliária na Prefeitura de Itaboraí sob o nº 163865-001 possui aproximadamente R\$546,69 de débitos de **IPTU** – Certidão expedida no dia 04.09.2023. As certidões disponíveis encontram-se anexadas aos autos do processo judicial à disposição dos interessados, e fazem parte integrante do presente edital.

**DAS CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO - 01)** O bem será vendido no estado em que se encontra, podendo haver sua exclusão do leilão a qualquer tempo e independentemente de prévia comunicação. Será, ainda, atribuição dos licitantes/arrematantes a verificação do estado de conservação, situação de posse e especificações do bem oferecido no leilão. Qualquer dúvida ou divergência na identificação/descrição dos bens deverá ser dirimida antes do leilão. **02)** Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF. **03)** O leilão será eletrônico de forma que todos os lances ofertados serão computados na plataforma de lances. Os interessados em participar do leilão online devem se cadastrar no site da leiloeira ([www.leiloesja.com.br](http://www.leiloesja.com.br)) e solicitar habilitação com 24 horas de antecedência da data do leilão, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida. **04)** Feito o leilão, lavrar-se-á de



Tribunal de Justiça do  
Estado do Rio de Janeiro

Comarca de Itaboraí

Cartório da 01ª Vara Cível

Av. Vereador Herminio Moreira, 380 2º andar - sala 217CEP: 24800-201

Centro - Itaboraí - RJ

e-mail: [itb01vara@tjrj.jus.br](mailto:itb01vara@tjrj.jus.br)

imediatamente 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. **05)** Sobre o valor da arrematação/adjudicação, 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. **06)** 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. **07)** 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. **08)** Deverá ser observado, para o segundo leilão, que não serão aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor atribuído ao bem na avaliação. **09)** 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. **10)** 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. **11)** Correrão por conta do arrematante todos os ônus inerentes à transferência da propriedade em seu favor. **12)** Poderá ser exercido direito de preferência na arrematação pelo último lance ofertado: o cônjuge, coproprietário, companheiro, descendente ou ascendente do executado e, ainda, no caso de leilão de bem tombado, a União, os Estados e os Municípios. **13)** Não havendo expediente forense no dia do leilão, este será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário, local e sítio independentemente de nova expedição de edital. **14)** O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra. Os interessados deverão cientificar-se,



**Tribunal de Justiça do  
Estado do Rio de Janeiro**

Comarca de Itaboraí

Cartório da 01ª Vara Cível

Av. Vereador Herminio Moreira, 380 2º andar - sala 217 CEP: 24800-201

Centro - Itaboraí - RJ

e-mail: [itb01vara@tjrj.jus.br](mailto:itb01vara@tjrj.jus.br)

previamente, sobre as condições atuais e características do imóvel e sobre eventuais restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao imóvel no tocante à restrição do uso do solo ou zoneamento, e demais, os quais estarão obrigados a respeitar, na forma da lei. **15)** Dúvidas ou esclarecimentos poderão ser prestadas diretamente nos autos ou no e-mail: [contato@leiloesja.com.br](mailto:contato@leiloesja.com.br). Caso haja qualquer omissão porventura existente neste edital, erro material e/ou fatos novos relacionados à arrematação após a expedição do presente edital serão informados no auditório virtual não podendo o interessado alegar prejuízo ou desconhecimento dos mesmos. Importante ressaltar que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, consoante art. 358 do Código Penal. E para que chegue ao conhecimento de todos os presentes, o presente edital será publicado no site da leiloeira [www.leiloesja.com.br](http://www.leiloesja.com.br) e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br), nos termos do art. 887 § 2º do CPC e afixado no local de costume. Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro/RJ, treze de novembro do ano de dois mil e vinte e três, eu, **Livia Gagliano Pinto Alberto Mortera**, Juíza de Direito da 1ª Vara de Cível da Comarca de Itaboraí/RJ, o fiz digitar e subscrevo.