

**JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL REGIONAL DA ILHA DO
GOVERNADOR DA COMARCA DA CAPITAL - RJ**

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 5 dias, extraído do processo nº 0004438-93.2021.8.19.0207, proposto por **LUIS CARLOS FERREIRA MORAIS** em face de **MARCOS FERREIRA MORAIS** CPF: 802.590.817-87 e **ROSEMARY CRUZ REINA MORAIS** CPF: 741.272.687-00 (Ambos assistidos pela Defensoria Pública – Contestação às fls. 70 e 168), em que a **Dra. ALINE GOMES ESPINDOLA**, Juíza de Direito em Exercício da 1ª Vara Cível da Regional da Ilha do Governador da Comarca da Capital - RJ, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente os Requeridos, de que no **dia 22/06/2026 das 14:00 horas às 16:00 horas**, através do portal de leilões online do Leiloeiro Público Oficial Maicon Itaboray (site www.mvleiloes.com.br), onde o interessado deverá cadastrar-se antecipadamente, sendo que a cada lance após o término do horário previsto, haverá um acréscimo/incremento automático lançado pela plataforma), será apregoado e vendido a quem mais der acima do valor de avaliação ou caso não seja vendido em 1º leilão, o 2º leilão ocorrerá **no dia 23/06/2026 no mesmo horário e local**, pela maior oferta, desde que **superior ao preço mínimo estipulado em 70% (setenta por cento)** ao valor da avaliação, o imóvel avaliado indiretamente às fls. 603, descrito como:

IMÓVEL: situado na Rua Hugo Leal, nº 96, Jardim Guanabara, Ilha do Governador, RJ, procedi à sua avaliação indireta, valendo-me dos documentos acostados ao mandado, qual seja, cópia do espelho de IPTU e certidão do 11º Registro de Imóveis. Assim sendo, vislumbrei tratar-se de um imóvel de 187m² de área construída, tipologia apartamento, utilização residencial, inscrição predial na Secretaria Municipal de Fazenda 850999-4 e matrícula no 11º Ofício do Registro de Imóveis 109496. Considerando as características do imóvel avaliando, as quais foram as possíveis de serem vislumbradas, tais como, em mau estado de conservação, proximidade a algum comércio, restaurantes, serviço de transporte, bem como o valor de mercado de bens similares e imóveis na mesma localização, estimo para o objeto do presente mandado de avaliação, o valor de R\$ 540.000,00 (quinhentos e quarenta mil reais). DO RGI: Conforme Certidão do 11º Ofício de Registro de Imóveis da Capital/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 109.496 e tem como destaque da matrícula: **PROPRIETÁRIOS:** LUIS CARLOS FERREIRA MORAIS; brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com JOSELITA DOS SANTOS MORAIS; bancário, CIC Nº.512.580.647-15 e MARCOS FERREIRA MORAIS, brasileiro, bancário, CIC 802.580.817-87, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, com ROSEMARY CRUZ REINA MORAIS, residentes e domiciliados nesta Cidade, na proporção de 1/2 para cada um; em **R.4/CESSÃO DE DIREITO DE VAGA DE GARAGEM:** (Protocolo nº 369.324 de 26.06.2001)- De acordo com a escritura de 19.06.2001, do 12º Ofício de Notas, desta Cidade(LQ nº 2954, fls. 112/113), LUIS CARLOS FERREIRA MORAIS, autônomo, qualificado na matrícula, adquiriu o direito a uma vaga para auto, que se vincula ao apartamento 101, objeto desta matrícula, desvinculada do apartamento 201, do mesmo Edifício, objeto da matrícula nº 109.497, pelo preço de R\$2.000,00, integralmente recebidos, figurando como transmitentes MARCOS FERREIRA MORAIS, motorista e sua mulher, ROSEMARY CRUZ REINA MORAIS, fisioterapeuta, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, inscritos no CPF sob os nsºs 802.590.817-87 e sob o número 741.272.687-00, residentes nesta Cidade, passando o imóvel desta matrícula, a ter direito a uma vaga para auto.- O Imposto de Transmissão foi pago em 08 de junho de 2001, pela guia nº 733209; em **AV.5-109496/CONSOLIDAÇÃO DO USUFRUTO (AV.1):** Protocolo nº 696296 de 04/07/2024. Documentos apresentados: Requerimento de 09/05/2024, e cópia autenticada da Certidão de Óbito expedida em 15/02/2019 pelo 11º Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade, Livro nº 00-0815, Folha 271, sob o Termo nº 1485, da matrícula nº 0885617 02 55 2019 4 00185 271 0070231, na qual consta o falecimento do usufrutuário CARLOS DA SILVA MORAIS, ocorrido em 13/02/2019, e conforme estipulado no ato da criação do usufruto e averbação nesta matrícula, a totalidade do

usufruto objeto do ato AV.1, passou a pertencer à cônjuge sobrevivente ELISA FERREIRA MORAIS; em **AV.6-109496/CANCELAMENTO DO USUFRUTO (AV.1 e AV.5.):** Protocolo 696296 de 04/07/2024. Documentos apresentados: Requerimento de 04/07/2024. Cópia autenticada da Certidão de óbito expedida em 19/03/2021 pelo 1º Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas desta cidade, Livro nº C-230, folha 271, sob o Termo nº 81987, matrícula nº 088708 01 01 20230 271 001987 92, hoje digitalizadas. Usufruto cancelado constante dos atos AV.1 e AV.5. Motivo do cancelamento: Falecimento da usufrutuária ELISA FERREIRA MORAIS, ocorrido em 18/03/2021. Números das guias dos impostos de transmissão: 2024-091382-8 e (10701) 2024-29-091722-0 (isento). Valor atribuído ao imóvel pela Fazenda Estadual com base de cálculo: R\$132.500,00. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL:** 1) IPTU - Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica Nº 00-7.791.388/2025-6 do imóvel emitida em 12/11/2025, expedida pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o referido imóvel apresenta débitos de IPTU no valor de R\$ 15.224,97, mais acréscimos legais; 2) FUNESBOM - Certidão Negativa de Débitos, Nº CBMERJ 850999-4, emitida em 12/11/2025, relativa aos exercícios de 2021 e 2024. O referido imóvel apresenta débitos no valor de R\$ 911,96, mais acréscimos legais. **CONDIÇÕES DA VENDA: A arrematação, modalidade de aquisição originária da propriedade, ocorrerá de forma livre e desembaraçada, sendo o imóvel vendido completamente livre de débitos, inclusive de alienação fiduciária, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do NCPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, do CTN.** As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça e o débito de IPTU serão lidos pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão. Caso o devedor, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, ficam pelo presente edital intimados da hasta pública, suprimindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Os interessados em participar do leilão deverão oferecer lances pela internet através do site www.mvleiloes.com.br, desde que estejam devidamente cadastrados no site e habilitados. De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, "Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, forma do Art. 895, § 4º e § 5º; Art. 896, § 2º; Arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o Art. 903 do Código de Processo Civil". Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento. Na forma do art. 895, CPC, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá apresentar proposta por escrito, até o horário designado para início do leilão pretendido. Não havendo expediente forense na data designada, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado no site do leiloeiro, na forma do artigo 887, § 2º do CPC e afixado no local de costume, cientes de que a arrematação, adjudicação ou remição far-se-á à vista, mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, na forma do art. 892, CPC; acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro, de acordo com o parágrafo único, do art. 24, Decreto nº 21.981/32; e custas de cartório de 1% até o máximo permitido. Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, 19 de maio de 2026, _____. Eu, _____, subscrevo. _____ Juiz de Direito.