



Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 06/02/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 15ª Vara Cível
Av Erasmo Braga, 115 2º Pav. 233C-235-237CEP: 20210-030 - Castelo - Rio de Janeiro - RJ
Tel.: 2588-2385 e-mail: cap15vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias (**Art. 879 - II; 881 - §1º e 882 - §2º e 3º do CPC, bem como da RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, Art. 10 - §Único**), extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta por **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LISBOA em face de LINCOLN JOSÉ GUIMARÃES, herdeiro do ESPÓLIO DE ANTÔNIO BONFIM GUIMARÃES - Processo nº. 0172250-36.2020.8.19.0001**, passado na forma abaixo:

A DRA. CAMILA ROCHA GUERIN - Juíza de Direito da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **LINCOLN JOSÉ GUIMARÃES, herdeiro do ESPÓLIO DE ANTÔNIO BONFIM GUIMARÃES, na forma do Art. 889, Inciso I e §Único c/c Art. 270 e 272 todos do CPC**, de que no dia **05/03/2026** às 12:00 horas, com o término às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão Online**, através da Plataforma de **Leilões - 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., telefone 21 2220-0863, correio eletrônico **suporte@gustavoleiloeiro.com**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **10/03/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão Online**, pela melhor oferta, a partir de 50% do valor da Avaliação – Art. 891, §único, o DIREITO E AÇÃO ao imóvel penhorado às fls. 321 (Termo da Penhora), descrito e avaliado indiretamente às fls. 525, homologada avaliação às fls. 582, como segue:

– **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Justificativa: não logrei êxito em adentrar no imóvel em 10/03/2025, pois a locatária, Sra. Roberta Santos, não permitiu a entrada **BEM IMÓVEL: SALA 711 DO EDIFÍCIO Nº 590 DA AVENIDA PRESIDENTE VARGAS, CENTRO/RJ**, caracterizado e dimensionado na matrícula nº 104741, do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro. **DO PRÉDIO:** O edifício tem 22 andares, com 4 elevadores e sistema interno de segurança, portaria 24 horas, e bom estado de conservação. **DO IMÓVEL:** Com inscrição no IPTU sob o nº 0755.245-8, com tipologia oficial para sala. O imóvel possui 29 metros quadrados de área edificada. Idade de 1964. Localizado na parte central da cidade com circulação de ônibus, metrô, VLT. Sofre com o esvaziamento de pessoas em razão da pandemia. AVALIO O BEM IMÓVEL, indiretamente em R\$ 118.000,00 (Cento e Dezoito mil reais). **Que atualizado no momento da expedição presente edital corresponde ao valor de R\$ 124.000,00 (Cento e vinte quatro mil reais).**

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 2º RGI/RG, registrado na matrícula nº 104741, assim descrito: **IMÓVEL:** Sala 711 do edifício situado na Avenida Presidente Vargas nº 590 e sua correspondente fração ideal de 40/15.460 do respectivo terreno, constando no ato **AV-2: PROMESSA DE VENDA:** Os proprietários prometeram vender o imóvel a Ernesto Baron, brasileiro, casado, residente nesta cidade; **AV-3: CESSÃO:** O promitente comprador Ernesto Baron cedeu seus direitos aquisitivos a Antônio Bonfim Guimarães, brasileiro, casado, residente nesta cidade; **AV-4: AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO:** Juízo de Direito da 12ª VFP - Execução de título extrajudicial (Processo nº 0058889-51.2014.8.19.0001) movida por João Vicente Scarano, no valor de R\$ 69.446,11; **R-5: PENHORA:** Juízo da 12ª VFP - Execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro, no valor de R\$ 10.360,51; **R-6: PENHORA:** oriunda da mencionada ação, para garantia da dívida no valor de R\$ 70.930,21.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº 0755245-8

- Área edificada de 29 m2.

- Planilha débito da ação, no valor de R\$ 83.474,93

- De acordo Com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2016 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 29.888,51**, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio, FUNESBOM inscrição nº. 355751-9 apresenta débito em dívida ativa nos exercícios de 2020 a 2024, perfazendo o total de **R\$ 575,25**, mais os acréscimos legais.

- 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.

- **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).

- Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901 do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito apenas da lei. Na forma do artigo 892, caput do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 05 (cinco) dias.

- A guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), será 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. 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



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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 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.

- Com o pagamento integral e prova do recolhimento tributário (artigo 901, do NCPD), extraia-se 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;

- 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.

- O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do CPC até o momento anterior à assinatura do termo de adjudicação ou de arrematação. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA ESSA POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, do CPC).

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

- 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, pelo presente edital intimados dos Leilões, suprimido assim a exigência contida no Art. 889, incisos e § 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 da plataforma de leilões on-line: www.gustavoleiloeiro.com.br, e www.sindicatodosleiloeirosrj.com, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e estará afixado no local de costume.

- Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 06 dias do mês de fevereiro do ano de 2026. Eu, Tarcísio De Albuquerque Rocha. – Chefe da Serventia, Mat. 01-23620, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Camila Rocha Guerin – Juíza de Direito.