



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca Capital
Cartório da 44ª Vara Cível
Av. Erasmo Braga, 115 Salas 320, 322, 324 B CEP: 20020-903 - Centro - Rio de Janeiro – RJ
Tel.: 3133-2469 e-mail: cap44vciv@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 pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO IGUAPE em face do ESPÓLIO DE MANOEL ALVES VIEIRA, por seu Inventariante MARCO ANTÔNIO BATISTA ALVES VIEIRA - Processo nº. 0273598-39.2016.8.19.0001**, passado na forma abaixo:

O DR. ANTÔNIO LUIZ DA FONSECA LUCHESE – Juiz de Direito em Exercício, FAZ SABER o presente Edital, aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente ao **ESPÓLIO DE MANOEL ALVES VIEIRA, na pessoa do seu inventariante MARCO ANTÔNIO BATISTA ALVES VIEIRA, na forma do Art. 889 - Inciso I e §Único do CPC**, de que no dia **22/04/2026** a partir das 13:00 horas, com término às 13:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, a ser realizado através da Plataforma de **Leilões On-line – 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, e-mail: suporte@gustavoleiloeiro.com, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **28/04/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação - §Único, Art. 891 do CPC, que estará aberto na forma on-line, do imóvel penhorado às fls. 388 (Termo de Penhora), descrito e avaliado às fls. 384, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: JUSTIFICATIVA** - no dia 21 de outubro de 2025, às 11h10, compareci no endereço **RUA SÁ FERREIRA, NÚMERO 96, APARTAMENTO 1002, COPACABANA - Rio de Janeiro - RJ**, e fui informado pelo Sr. Marcílio (Porteiro desse prédio) que esse imóvel se encontra vazio. Com isso, realizei a avaliação de modo indireto. **BEM IMÓVEL:** apartamento 1002, situado na Rua Sá Ferreira, número 96, Copacabana - Rio de Janeiro - RJ, caracterizado e demarcado na matrícula 63.374 do 5º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro. DO IMÓVEL: Com inscrição no IPTU, sob o nº 0.895.210-3, com tipologia apartamento para uso residencial. Possui 140 metros quadrados de área. **AVALIO O BEM IMÓVEL:** indiretamente, nos termos da matrícula 63.374 do 5º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, em R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais). Que atualizado na data da expedição do presente edital corresponde ao valor de **R\$ 1.148.531,00 (Um milhão cento e quarenta e oito mil, quinhentos e trinta e um reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 5º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca da Capital/RJ, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 63.374, assim descrito: **IMÓVEL: Apto 1002 do edifício à Rua Sá Ferreira nº 96**, com fração de 1/19 do terreno, foreiro à Municipalidade. Proprietária: FELICIDADE CASTILHO, brasileira, solteira, maior, do lar, residente nesta cidade; **R-1 – ADJUDICAÇÃO:** Imóvel adjudicado a MANOEL ALVES VIEIRA, brasileiro, solteiro, maior, residente nesta cidade, extraído dos autos de inventário dos bens deixados por FELICIDADE CASTILHO, processado pelo Juízo de Direito da 6ª V.O.S. RJ, 22/11/1984; **R-3 – PENHORA:** Juízo de Direito da 12ª VFP/RJ – Ação de Execução Fiscal - Processo nº. 0365422-50.2014.8.19.0001, para garantia de dívida no valor de R\$ 4.439,76. RJ, 11/10/2022; **R-4 – PENHORA:** Oriunda da mencionada ação, para garantia da dívida no valor de R\$ 388.077,44. RJ, 12/01/2024.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0.895.210-3, possui área edificada de 140 m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2012 a 2026, inscritos em dívida ativa, perfazendo o total de **R\$ 72.039,99**, mais os acréscimos legais.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 2436153-7, em débito nos exercícios de 2020 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 1.363,14**.

– Conforme planilha de débitos condominiais a unidade 1002 apresenta débito perante o Condomínio do Edifício Iguape, no total de **R\$ 427.634,88** (no período de outubro/2013 a fevereiro/2026), mais os acréscimos legais.

- 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 908 do CPC: 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, § único do CTN. Caso o leiloeiro, ao verificar os débitos, perceba que os valores das dívidas aqui mencionadas superam o valor fixado como preço mínimo, deverá alertar o Juízo para reconsideração do mesmo.

- 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 (artigo 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

- Feito o leilão, lavre-se 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 o infrator às penas da lei. 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 15 (quinze) dias. Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei.

- 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.

- Com o pagamento integral e prova do recolhimento tributário (artigo 901 do CPC), 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.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do CPC até o momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA TAL POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903 do CPC).

- A comissão do leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. 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% 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, o que vai ao encontro da princiologia instaurada pelo novo CPC.

- 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 prevalecera sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895 §7º do CPC.

- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimindo, 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, suprimindo assim a exigência contida no Art. 889 – Inciso I e § Único 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 do site de leilões on-line: www.gustavoleiloeiro.com.br, e www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e afixado no local de costume.

- Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 23 dias do mês de março do ano de 2026. Eu, Marcio Celani Barbosa - Chefe da Serventia, Matr. 01/27568, o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dr. Antônio Luiz da Fonseca Lucchese – Juiz de Direito.