



Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional da Barra da Tijuca
Cartório da 5ª Vara Cível
Av. Luiz Carlos Prestes s/nº – 2º andar, CEP: 22775-055 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro/RJ.
Tel. 21 3385-8700, e-mail: btj05vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO, e INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias, **(ART. 879 – II; 882 - §1º, 2º CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 236, Art. 10 - §Único)**, extraído dos autos da Ação de Procedimento Sumário – Despesas Condominiais proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ALFA PLAZA em face de ESPÓLIO FRANCISCO LOMBARDI E OUTROS - Processo nº. 0020346-97.2015.8.19.0209, passado na forma abaixo:

A DRA. ADRIANA ANGELI DE ARAUJO DE AZEVEDO MAIA – Juíza de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao **ESPÓLIOS FRANCISCO LOMBARDI E MARIA DE LOURDES FREIRE LOMBARDI, na pessoa do seu representante legal LUIZ FERNANDO FREIRE LOMBARDI, na forma do Art. 889, Inciso I do CPC**, que no dia **27/08/2026**, às 12:00 horas, com término às 12:20 horas, através da plataforma de Leilões On-Line www.gustavoleiloeiro.com.br, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, estabelecido à Av. Erasmo Braga nº. 277 – Sala 608, Centro/RJ., tel. 21 2220-0863, correio eletrônico suporte@gustavoleiloeiro.com.br, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **01/09/2026**, no mesmo horário e local, pela melhor oferta, a partir de 50% do valor da avaliação, §Único – Art. 891 e 885 do CPC, o imóvel penhorado as fls.662 (Termo da Penhora); descrito e avaliado às fls. 628, homologada a avaliação às fls. 637, como segue:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL: No que concerne à qualificação do imóvel, mais precisamente em relação à sua área, utilizei as informações constantes nos documentos que instruem o presente mandado, tais como cópia do RGI, Certidão de Elementos Cadastrais e site da Prefeitura, consultando o IPTU, atualizado, tendo em vista este Oficial de Justiça não dispor de utensílios e equipamentos, nem conhecimentos técnicos, para aferir, pessoalmente, a metragem dele. **IMÓVEL AVALIADO: APARTAMENTO DE NÚMERO 203, DO CONDOMÍNIO ALFA PLAZA, SITUADO NA AV. LÚCIO COSTA, Nº 6500, BARRA DA TIJUCA**, com inscrição do imóvel no IPTU sob o nº 1.690.545-7, com direito a uma vaga na garagem, medindo 60m², sendo do ano de 1985. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: Devido à ausência da parte Ré, não pode ser realizada uma vistoria no imóvel, no dia 04/05/2026, às 07h45m, quando me dirigi ao imóvel, acompanhado pelo Vigia David Fernandes. Foi verificado, apenas, que o imóvel se localiza na frente. CONSIDERAÇÕES: O prédio possui elevadores sociais, churrasqueira, ônibus do condomínio, clubes, piscinas, segurança 24h e comércio próximo, condomínio com uma localização privilegiada, de frente para a praia da Barra da Tijuca. **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** Levando-se em consideração a pesquisa de mercado, através da obtenção de amostras de imóveis com características equivalentes e localização semelhantes na região, o estado de conservação do mesmo, não foi avaliado, a infraestrutura da região, a idade do imóvel, bem como o fator fonte (oferta do mercado), com o intuito de obter o valor médio para a venda à vista, e utilizando-se do método comparativo simplificado, **AVALIO O IMÓVEL, EM R\$ 850.000,00 (OITOCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)**

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 09º Ofício Geral de Imóveis/RJ, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 121.926, descrito como: IMÓVEL - Avenida Sernambetiba, esquina com a Avenida Alvorada, fração de 0,004131 correspondente ao apto 203 em construção sob o nº 6500 da Avenida Sernambetiba, com direito a uma vaga(s) para estacionamento de automóvel(eis) localizada(s) indistintamente sem reserva de local privativo no 1º ou 2º subsolo, mais a fração ideal de 0,000580 do lote 6 da quadra II do PA 38.021 destinado a Clube Náutico Esportivo, constando no ato **AV.04 CONSTRUÇÃO E QUITAÇÃO**: Fica averbado que o imóvel desta matrícula acha-se construído, tendo recebido o habite-se em 29/05/1984, e que inexistente débito em nome de João Fortes Engenharia S/A. RJ, 25/06/1984; **AV.07 HABITE-SE E QUITAÇÃO DE IAPAS**: Fica averbado que no lote 6 da quadra II do PA



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

38021 foi construído um prédio que tomou o nº 81 pela Rua Mastro José Siqueira (destinado ao clube Náutico Esportivo) que teve o seu habite-se em 08/01/1986, e que inexistia débito de João Fortes Engenharia S/A para com IAPAS. RJ, 19/09/1986; **R.11 COMPRA E VENDA**: Em favor de FRANCISCO LOMBARDI e sua mulher MARIA DE LOURDES FREIRE LOMBARDI. RJ, 08/05/2009; **AV – 12 INSCRIÇÃO FISCAL**: Fica averbado o número 1690545-7, CL 09133-0 de INSCRIÇÃO FISCAL do imóvel, para efeitos do imposto predial/territorial. RJ, 08/05/2009; **R – 13 PENHORA**: Oriunda da mencionada ação, para garantia da do valor de R\$ 548.191,01. RJ, 30/07/2026.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 1690545-7. **Área edificada de 60 m2.**

- Conforme certidão de situação fiscal e enfitêutica, o imóvel apresenta débitos nos exercícios de 2011 a 2013, 2016 a 2026, perfazendo o total de **R\$ 87.673,88**, mais os acréscimos legais.

- FUNESBOM – Taxa de incêndio, inscrição nº. 2161971-3, onde apresenta débitos nos exercícios de 2021 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 744,91**, mais os acréscimos legais.

- Planilha de débito às fls. 692/698, no total de **R\$ 570.740,68;**

– 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

- Com o pagamento integral, a prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), bem como a prova de quitação fiscal, será expedida 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. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC.

- **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).

- A venda será efetuada à vista. 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 05 (dias). Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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 3% (três 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.

- 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. Caso o licitante vencedor não honre com o devido pagamento (tanto do preço como da comissão do Leiloeiro), será apresentado o lance imediatamente anterior, e assim sucessivamente, conforme preceitua o art. 26 da Resolução Nº 236 do CNJ, bem como poderá ser aplicada ao licitante inadimplente, pelo Juízo, multa correspondente a 20% sobre o valor da avaliação, nos termos do art. 895, §§ 4º e 5º; art. 896, § 2º; art. 897 e art. 898 do Código de Processo Civil, como medida punitiva educativa.

- 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 10 dias do mês de agosto do ano de 2026. Eu, Luciana Suhett Fontella Monteiro – Chefe da Serventia - Matr. 26457, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Adriana Angeli de Araujo de Azevedo Maia – Juíza de Direito.