



Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 40ª Vara Cível
Av. Erasmo Braga 115, Salas 304, 306 e 308 B – CEP: 20020-903, Castelo/RJ.
Tel. 3133-2992 e-mail: cap40vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05(dias) dias (ART. 879 – II; 882 - §1º, 2º CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos da Ação de Alienação Judicial proposta por **ESPÓLIO DE RICARDO JOSÉ CAVOUR NORUEGA** em face de **VITOR HUGO CAVOUR NORUEGA - Processo nº. 0120154-44.2020.8.19.0001, JUSTIÇA GRATUITA**, passado na forma abaixo:

A DRA. ADMARA SCHNEIDER - Juíza de Direito da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente os **litisconsortes ESPÓLIO DE RICARDO JOSÉ CAVOUR NORUEGA, e VITOR HUGO CAVOUR NORUEGA, na forma do Art. 889, Inciso I e §Único do CPC**, de que no dia **11/05/2026** às 13:00 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, 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 **14/05/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão**, no mesmo horário e local, sendo o lance mínimo a partir de 60% do valor da avaliação – Art. 885 c/c 890, §Único do CPC, e Art. 1.322 Código Civil, com término às 13:20 horas, do imóvel arrecadado e avaliado às fls.379, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA – JUSTIFICATIVA:** Ao(s) dia(s) 23 do mês de setembro do ano de 2025, às 11:05, em cumprimento ao Mandado anexo, AVALIEI o(s) bem(ns) penhorados, conforme se segue: AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel mencionado sito na **RUA JOAQUIM PALHARES, Nº. 115, APTO. 202 (PRÉDIO COM 67 ANOS) - ESTÁCIO**. Não sendo encontrado o morador quando das diligências sendo procedido a Avaliação Indireta do bem): Devidamente dimensionado e caracterizado no Décimo Primeiro Ofício de Registro de Imóveis, matrícula 114.557 e, Inscrição Municipal nº. 0.261.189-5 (IPTU), conforme fotocópias da Certidão que foram apresentadas pela parte autora, que acompanharam o mandado entregue a este Servidor. Prédio: de três pavimentos, sem garagem e ser porteiros, com porteiro eletrônico na portaria simples com portão. Unidade autônoma com 25 metros quadrados (conforme indicado em Guia do IPTU). Sendo utilizado como parâmetro para a diligência a documentação trazida a este Servidor junto ao mandado de Avaliação. DA REGIÃO: Encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento novo, rede de água e esgotos, meios de transportes coletivos a certa distância da porta do prédio. Sendo os coletivos para diversas partes da cidade, próximo ao Metrô (Estação Estácio), comércio local. **ATRIBUO** ao bem acima descrito e sua correspondente fração ideal do terreno, com direito às partes comuns do edifício, o valor de **R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais)**.

- Conforme certidão do 11º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 114557, assim descrito: Apartamento 202 do prédio nº 115, na Rua JOAQUIM PALHARES, freguesia do Engenho Velho, com a fração de 3,00% do domínio útil do terreno foreiro ao Cabido da Santa Igreja Catedral Metropolitana do Rio de Janeiro, registrado no ato **R.03 DOAÇÃO**: Em favor Ricardo José Cavour Noruega e Victor Hugo Cavour Noruega, brasileiros, solteiros, residentes nesta cidade. RJ, 31/07/2006. **AV-5 ESTADO CIVIL (VIUVEZ)**: averbação do óbito de Mayra Paredes Noruega, tornando-se viúvo Ricardo José Cavour Noruega. Rio de Janeiro, 05 de dezembro de 2024. **R-6 PARTILHA (1/2 DO IMÓVEL)**: partilha de 1/2 do imóvel em favor de Renan Paredes Noruega, Tatiana Paredes Noruega, Diego Lionello Noruega (casado com Henebér Ribeiro Eccard Lionello) e Carolina Paredes Noruega, cada um na proporção de 1/8, em razão do falecimento de Ricardo José Cavour Noruega em 06/01/2024, conforme escritura de inventário e partilha lavrada em 29/07/2024 pelo 10º Ofício de Notas desta cidade. **AV-7 INSCRIÇÃO PREDIAL E**



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

CÓDIGO DE LOGRADOURO: inscrição predial do imóvel sob nº 0.261.189-5 e código de logradouro 08.423-6, ambos perante o Município do RJ, 05/12/2024.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0.261189-5, onde possui área edificada de 25 m2.
- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, onde não apresenta débito de IPTU.
- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 1140110-6, em débito no exercício de 2021 a 2025, no total de **R\$ 283,35**.
- Caso haja débito do Condomínio, será informado no momento do pregão.
- O imóvel será vendido livre dos débitos de IPTU e TAXAS, na forma do art.130, § Único do C.T.N. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza propter rem, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceitua o § 1º, do artigo 908 do CPC. 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).

- 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 p/e-mail do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário, DOC ou TED. 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. Decorridos os prazos sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, assim como a perda da caução, voltando o(s) bem(ns) a novo Leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no primeiro dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- 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. 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.

- Qualquer lançador que esteja representando terceiros interessados na arrematação deverá, antes de iniciado o pregão, apresentar a devida procuração, com firma reconhecida por autenticidade e, em caso de pessoa jurídica, os Estatutos da empresa outorgante. Ainda a título de esclarecimentos, o **art. 358 do Código Penal** tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um 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. - 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. 254, inciso XIX da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, alterado pelo provimento 82/2020, 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 25 dias do mês de março do ano de 2026. Eu, Paulo Roberto Cortez Rosa – Chefe da Serventia, matrícula nº. 01/14.822, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Admara Schneider – Juíza de Direito.