



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 27/03/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro

Tribunal de Justiça

Comarca da Capital

Cartório da 49ª Vara Cível

Rua Erasmo Braga, 115, 3º andar/corredor c – CEP: 20091-040 – Centro – Rio de Janeiro – RJ.

Tel.: 3133-3953 e-mail: cap49vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO, e INTIMAÇÃO com prazo de 20 dias (ART. 879 – II; 882 - §1º e 2º CPC e RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL SAN FRANCISCO** em face de **OLINDA LUCIA VIEIRA - Processo nº 0177125-15.2021.8.19.0001**, passado na forma abaixo:

A DRA. PAULA DE MENEZES CALDAS – Juíza de Direito em Exercício, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **OLINDA LUCIA VIEIRA, na forma do Art. 889, Inciso I e §Único do CPC**, de que no dia **30/04/2026** a partir das 13:00 horas, com término às 13:20h, será aberto o **1º Público Leilão Eletrônico**, 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., tel. 21 2220-0863, correio eletrônico: **suporte@gustavoleiloeiro.com**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **05/05/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão Eletrônico** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma online, ao imóvel situado na **AVENIDA MARECHAL RONDON, Nº 977, APTO 208, RIACHUELO/RJ**, penhorado às fls. 94 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 233, como segue:

- AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA, na forma abaixo: Aos 16/10/2025, em cumprimento ao r. mandado, compareci no endereço expresso no mandado, às 18 horas, e realizei a AVALIAÇÃO do imóvel situado na **AVENIDA MARECHAL RONDON, Nº 977, APTO 208, RIACHUELO – RIO DE JANEIRO/RJ**, matriculado sob o nº 62549, no Primeiro Serviço Registral de Imóveis da Capital – RJ, com inscrição no IPTU sob o nº 1.927.959-5, tipologia apartamento, uso residencial, área de 65m². O imóvel encontra-se vazio e fechado, sem morador, há muito tempo. A avaliação foi realizada de forma indireta, considerando-se a localização, dimensões, área construída e características, padrão e logradouro. **Deste modo, avalio o imóvel em questão em R\$ 350.000,00 (Trezentos e cinquenta mil reais). Que atualizada na data da expedição do presente edital corresponde ao valor de R\$ 366.000,00 (Trezentos e sessenta e seis mil reais).**

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 1º Serviço Registral de Imóveis da Capital – Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob o nº 62.549, assim descrito: IMÓVEL: Apartamento 208, situado à Av. Marechal Rondon, 977, com a fração ideal de 10/836 do terreno, com direito a uma vaga de garagem, constando no ato **AV.6 CONSTRUÇÃO**: Habite-se foi concedido em 04/12/1992. RJ, 14/12/1192; **R-9 COMPRA E VENDA**: Pelo mesmo Contrato Particular de 12.02.1993, ELDORADO CONSTRUTORA S/A vendeu à OLINDA LUCIA VIEIRA, brasileira, solteira, funcionária pública federal, residente nesta cidade. RJ, 24/03/1993; **R-14 PENHORA**: Oriunda da mencionada ação, para garantia de uma dívida no valor de R\$ 14.576,43. RJ, 09/05/2023.

- Inscrito na Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro sob o nº. **1.927.959-5**. Área edificada de 65m².

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2017 a 2026, no total de **R\$ 10.473,67**, mais os acréscimos legais. O imóvel não é foreiro (não incide laudêmio).

- Taxa de Incêndio – inscrição nº. **840274-5**, débito nos exercícios de 2020 a 2025, no total de **R\$ 836,03**.

– 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



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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).

- 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, no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, no mesmo prazo do término do Leilão, através de depósito bancário, TED ou PIX. A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico, com a complementação 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. A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco) 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.

- 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, suprimindo assim a exigência contida no Art. 889, incisos e § do CPC.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL



– 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 25 dias do mês de março do ano de 2026. Eu, Isabel Cristina P. B. Cabral - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/17460, o fiz datilografar e subscrevo. (ass.)
Dra. Paula de Menezes Caldas – Juíza de Direito.