



Estado do Rio de Janeiro
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 51ª Vara Cível

Av. Erasmo Braga, 115, 3º AND "C", Salas 309/313 – CEP: 20020-903 – Centro – Rio de Janeiro – RJ.
Tel.: 3133-3779 e-mail: cap51vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO, e INTIMAÇÃO com prazo de 05(cinco) dias (ART. 879 – II; 882 - §1º e 2º CPC e RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos da Ação de Cobrança – Despesas Condominiais proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ALMARCK** em face de **OLEGÁRIO DE OLIVEIRA - Processo nº 0275872-78.2013.8.19.0001**, passado na forma abaixo:

A DRA. MARIA APARECIDA DA COSTA BASTOS – Juíza de Direito Titular da Vara Acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **OLEGÁRIO DE OLIVEIRA e MARIA APARECIDA DE OLIVEIRA, na forma do Art. 889, Inciso I do CPC**, de que no dia **04/05/2026** 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 **07/05/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão Eletrônico** a partir de 80% do valor da avaliação (Art. 891, §Único do CPC), que estará aberto na forma online, ao imóvel situado na **RUA BARATA RIBEIRO, Nº 419, COBERTURA 01 - COPACABANA/RJ**, penhorado às fls. 761 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 874, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA, na forma abaixo**: No dia 06 de maio de 2025, às 09h00m, foi realizada a avaliação direta do imóvel, tendo sido acessado. BEM IMÓVEL: imóvel localizado na **RUA BARATA RIBEIRO, Nº 419, COBERTURA 01, COPACABANA – RIO DE JANEIRO/RJ**, caracterizado e denominado na matrícula 14.242 do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com inscrição no IPTU sob o nº 0.691.463-4, tipologia apartamento, uso residencial. Possui 104 (cento e quatro) metros quadrados de área; dois banheiros sociais; uma cozinha; três quartos, sendo um deles suíte; uma sala e uma varanda. O prédio possui dois elevadores, porteiro 24 horas diárias e encontra-se próximo à Estação de Metrô Siqueira Campos/Copacabana, com pontos de ônibus e táxis em volta, além de vasto comércio ao redor e próximo à orla de Copacabana. O referido apartamento não possui vaga de garagem. Deste modo, avalio o imóvel em questão em **R\$ 1.200.000,00 (Um milhão e duzentos mil reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital – Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob o nº 14.242, assim descrito: IMÓVEL: Apartamento C-01 na Rua Barata Ribeiro, 419, com fração ideal de 4/210 do terreno, constando no ato **R-4 COMPRA E VENDA**: Nos termos de escritura de 27.10.98, do 23º Ofício de Notas, os proprietários antes qualificados venderam o imóvel a OLEGARIO DE OLIVEIRA e MARIA APARECIDA DE OLIVEIRA pelo preço de R\$ 110.000,00. RJ, 19/11/1998. **AV-6 CANCELAMENTO DE HIPOTECA**: Por documento particular de 14.04.2008, prenotado no Lº 1BQ-493475-58 em 04.09.2008, fica cancelada a hipoteca objeto do R-5, em virtude de autorização dada pela credora. RJ, 14/11/2008. **R-7 PENHORA**: Oriunda da mencionada ação, para garantir uma dívida no valor de R\$ 314.375,44 - processo nº 0275872-78.2013.8.19.0001. RJ, 02/07/2024.

- Inscrito na Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro sob o nº. **0.691.463-4**. Área edificada de 104m².

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2006 a 2026, no total de **R\$ 54.929,99**, mais os acréscimos legais. O imóvel é remido de foro (não incide laudêmio).

- Taxa de Incêndio – inscrição nº. **2110700-8**, débito nos exercícios de 2022 a 2025, no total de **R\$ 672,85**.

– 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, 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.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

– 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, Karla Cristina de Jesus Vilhena - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/30922, o fiz datilografar e subscrevo.
(ass.) Dra. Maria Aparecida da Costa Bastos – Juíza de Direito.