



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 21/04/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro
Tribunal de Justiça
Regional de Santa Cruz
Cartório da 01ª Vara Cível
Praça Olavo Bilac, s/n CEP: 23570-220 - Santa Cruz - Rio de Janeiro - RJ.
Tel. 3626-8617/8619 e-mail: scr01vciv@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 Execução de Título Extrajudicial proposta pelo CONDOMINIO PARQUE SANTA CRUZ em face de SANTA BARBARA ENGENHARIA - Processo nº 0030585-04.2017.8.19.0206, passado na forma abaixo:

A DRA. PATRICIA FERNANDES DE SOUZA BRASILEIRO – Juíza de Direito em Exercício, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a SANTA BARBARA ENGENHARIA, bem como, MARIA MUZI CARNEIRO e JOSÉ CARLOS ALVES CARNEIRO (NA QUALIDADE DE TERCEIROS INTERESSADOS), na forma do Art. 889, Inciso I, e §Único c/c 270 e 272, todos do CPC, de que no dia **18/05/2026** a partir das 12:00 horas, com término às 12:20h, 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 **21/05/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão Eletrônico** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma online, o imóvel situado na RUA FELIPE CARDOSO nº 2.777 – BLOCO II, APTO 626 – SANTA CRUZ/RJ, penhorado às fls. 110 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 175, como segue:

- **LAUDO UDO DE AVALIAÇÃO**, na forma abaixo: Aos vinte e três dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e três, às 11h10min, em cumprimento ao r. Mandado de AVALIAÇÃO 990/2023/MND, expedido pelo Juízo da 1ª Vara Cível do Fórum Regional de Santa Cruz - Comarca da Capital/RJ, nos autos do Processo de Execução de Título Extrajudicial nº. 0030585-04.2017.8.19.0206, compareci à **RUA FELIPE CARDOSO, Nº. 2777 – APTARTAMENTO 626 – BLOCO A2 – SANTA CRUZ – RIO DE JANEIRO/RJ**, e, tendo em vista o imóvel estar **desocupado e fechado**, não sendo possível a ele ter acesso, conforme informações dadas pela Srª. Catarine Costa, secretária da Administração do Bloco A2, que, também, confirmou que tal imóvel estaria no nome da parte executada, **PROCEDI À AVALIAÇÃO “INDIRETA”** do referido imóvel, pelo método comparativo direto de dados de mercado e levando em consideração, algumas informações, acerca do imóvel, junto à administração do bloco e a planta genérica de valores para o logradouro, obtido no site da secretaria municipal de fazenda e planejamento (anexo), ATRIBUINDO AO IMÓVEL O VALOR DE R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais). Que atualizado na data da expedição do presente Edital corresponde ao valor de **R\$ 97.400,00 (Noventa e sete mil, e quatrocentos reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 04º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 78843, assim descrito: IMÓVEL: Apartamento nº 626 do bloco nº II da Rua Felipe Cardoso nº 2777, na Freguesia de Santa Cruz, e a correspondente fração ideal de 0,002479 do terreno, com direito ao uso de uma vaga de garagem sobre o pavimento térreo. Proprietária: SANTA BARBARA ENGENHARIA S/A, com sede nesta cidade, CGC nº 17.290.087/0001/75, adquirido a ZAIDA DIAS DA ROCHA e outros, pela escritura pública de 30/10/1980, do 17º ofício, constando no ato **R.3 COMPRA E VENDA**: Em favor de MARIA MUZI CARNEIRO, brasileira, viúva, aposentada, identidade IFP nº 048516470, CPF nº 206.873.207-63, e a JOSÉ CARLOS ALVES CARNEIRO, brasileiro, solteiro, maior, bancário, identidade IFP nº 04795501, CPF nº 595.156.577-00, residentes nesta cidade. RJ, 01/11/1984; **R.4 HIPOTECA**: Em favor da caixa Econômica Federal – CEF. RJ, 01/11/1984; **AV.5 CAUÇÃO**: Em favor do BNH. RJ, 01/11/1984.

- Inscrito na Prefeitura de Niterói sob o nº. 1645687-3. Área edificada de 52m2.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- Conforme Certidão Enfitêutica, não apresenta débito de IPTU.
- Taxa de Incêndio – inscrição nº. 2639442-9, débito no total de **R\$ 724,70.**
- 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).
- 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.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PUBLICO OFICIAL

- 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, suprindo 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 20 dias do mês de abril do ano de 2026. Eu, Álvaro Alves de Almeida. Mat. 01/19275 - Chefe da Serventia o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dra. Patrícia Fernandes de Souza Brasileiro – Juíza de Direito.