



Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional de Madureira
Cartório da 02ª Vara Cível
Av. Ernani Cardoso, 152 - Fórum – Cascadura – Rio de Janeiro/RJ.
e-mail: mad02vciv@tjrj.jus.br e/ou gab.mad02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ONLINE, 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 Execução de Título Extrajudicial proposta pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AMENDOEIRAS** em face de **ALEXANDRE RODRIGUES DA SILVA e RENATA BASTOS DA SILVA- Processo nº 0020844-78.2019.8.19.0202**, passado na forma abaixo:

O DR. GUILHERME DE SOUZA ALMEIDA- Juiz de Direito em exercício da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **ALEXANDRE RODRIGUES DA SILVA e RENATA BASTOS DA SILVA, na forma do Art. 889, Inciso I do CPC**, de que no dia **28/09/2026** a partir das 13:00 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, com término às 13:20 horas, através da **Plataforma de Leilões Online - www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, devidamente credenciado no TJ-RJ, estabelecido a Av. Erasmo Braga, nº. 277 – Sala 608, Centro/RJ, tel. 2220-0863, correio eletrônico – **suporte@gustavoleiloeiro.com**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **01/10/2026**, no mesmo horário e local, pela melhor oferta, a partir de 50% do valor da Avaliação, com observância do art. 843 e §§ 1º e 2º do CPC, o imóvel penhorado às fls. 148 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 154.

– **AUTO DE AVALIAÇÃO:** Imóvel: **RUA CLARIMUNDO DE MELO, 1039, BLOCO 3, APTO. 503, QUINTINO BOCAIUVA**, Conforme cópias dos documentos que instruem o r. mandado, cuida-se de imóvel que recebe inscrição imobiliária fiscal municipal de número 3213935-4, matriculado no Cartório do Sexto Ofício do Registro de Imóveis sob o número 106.359. Área Edificada do apartamento: 97 m². Idade: 11 anos (2014). Tipologia: apartamento. Posição: fundos. Da Localização do Imóvel e Características do Imóvel e da Região: Trata-se de imóvel residencial, situado na Rua Clarimundo de Melo, 1039, bloco 3, apto. 503, Quintino Bocaiúva. Situado em condomínio de blocos de apartamentos, de padrão construtivo médio, com área de lazer, piscina, duas churrasqueiras, salão de festas, portaria 24 horas. Vaga de garagem não escriturada. Bloco sem elevadores. Há transporte público disponível, mormente o serviço rodoviário, com farta circulação de ônibus, havendo ainda a Estação de Trens da Supervia Quintino Bocaiúva, distante cerca de 1,5 km. O logradouro encontra-se pavimentado, em área de vocação de uso residencial, sendo provido dos serviços públicos essenciais de energia elétrica, esgotamento sanitário, água, telefonia e iluminação pública. Endereço situado muito próximo a Comunidades não pacificadas (Complexo do Fubá, Fazenda da Bica, Caixa D'Água E Lemos de Brito), com confrontos recorrentes entre milicianos e traficantes de drogas, tendo a periculosidade da região se intensificado nos últimos tempos. Tal fato provoca uma desvalorização acentuada no mercado de imóveis local. Da unidade Imobiliária: Apartamento duplex, em regular estado de conservação. Primeiro pavimento com uma cozinha e área de serviço integrada, uma sala, um banheiro social e três quartos. Segundo pavimento (acesso por escada caracol) com um quarto com suíte, uma saleta e uma varanda descoberta. Da avaliação: Assim, ante as pesquisas realizadas na região para tomada de preços de imóveis semelhantes, apresentados em sites especializados, considerando a sua localização, idade, **AVALIO o bem acima descrito, com sua correspondente fração ideal que lhe couber em R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais).**

– Conforme certidão expedida pelo Cartório do 6º Serviço Registral de Imóveis da Comarca da Capital/RJ, matriculado sob o nº. 106.359, assim descrito: **Apartamento 503 do Bloco “03”, do edifício em construção situado na Rua Clarimundo de Melo nº 1039, com dependência na cobertura, correspondendo-lhe a fração ideal de 2,650 do respectivo terreno**, conforme retificação constante da AV.4, a fração ideal correspondente ao apartamento é de 2.650/100.000 do terreno, e, conforme AV.5, o imóvel tem direito a uma vaga de garagem. Consta ainda, conforme AV.7, que o apartamento possui



direito a uma dependência na cobertura. PROPRIETÁRIA: AGÊNCIA OPEN DE INTERNET E APLICATIVOS WEB LTDA., CNPJ/MF nº 10.835.309/0001-55. **R-3 HIPOTECA:** Nos termos do instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF, de 29/06/2009, MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., qualificada no título, deu o imóvel objeto desta matrícula em primeira e única hipoteca à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 225.790,09, incluído outros imóveis, a ser pago em 24 prestações mensais e sucessivas a contar do dia 1º do mês subsequente ao término da obra no cronograma físico-financeiro de desembolso do empreendimento, sendo a taxa nominal de juros de 8% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 8,3% ao ano. Rio de Janeiro, 28 de outubro de 2009.

AV-10 CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Fica cancelada a hipoteca objeto do ato R-3 retro, em virtude de quitação dada pela credora, conforme autorização da Caixa Econômica Federal de 02/08/2013. Rio de Janeiro, 12 de fevereiro de 2014. **R-11 DAÇÃO EM PAGAMENTO:** Nos termos da escritura do 23º Serviço Notarial desta cidade, Livro 5626, fls. 13/015, de 05/09/2013, MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A, já qualificada, deu em pagamento o imóvel objeto desta matrícula, no valor de R\$ 225.000,00, à AGÊNCIA OPEN DE INTERNET E APLICATIVOS WEB LTDA., com sede em Belo Horizonte/MG, CNPJ/MF nº 10.835.309/0001-55, tendo o imposto de transmissão sido recolhido através da guia nº 841405, em 29/08/2013. Rio de Janeiro, 12 de fevereiro de 2014. **R-12 PENHORA EM 1º GRAU:**

Nos termos do Mandado nº 136/2020, da 6ª Vara Cível Regional de Madureira/RJ, Processo nº 0027334-24.2016.8.19.0202, de Procedimento Comum – Rescisão do Contrato e/ou Devolução do Dinheiro/Responsabilidade do Fornecedor, de 23/09/2020, contendo Termo de Penhora datado de 10/09/2020, fica o imóvel objeto desta matrícula PENHORADO em favor de ALEXANDRE RODRIGUES DA SILVA, CPF nº 010.839.637-16, e RENATA BASTOS DA SILVA, CPF nº 042.764.657-02, ambos residentes nesta cidade, para garantia do pagamento da dívida de R\$ 354.687,67, figurando como devedora AGÊNCIA OPEN DE INTERNET E APLICATIVOS WEB LTDA. Rio de Janeiro, 17 de dezembro de 2020. **R-13 PENHORA EM 2º GRAU:** Prenotação nº 521307, aos 19/11/2025. De acordo com o Ofício nº 380004173352, expedido em 17/11/2025 pela Secretaria Única das Varas de Execução Fiscal, Extrajudicial e JEF Adjunto de Minas Gerais/MG, referente ao termo de penhora lavrado na mesma data, extraído dos autos do Processo nº 0034470-11.2018.4.01.3800/MG, ajuizado pela UNIÃO FAZENDA NACIONAL, em face de AGÊNCIA OPEN DE INTERNET E APLICATIVOS WEB LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.835.309/0001-55, fica o imóvel desta matrícula PENHORADO para execução da dívida no valor de R\$ 2.055.317,92. Registro concluído aos 10/12/2025.

– Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. **3.213.935-4. Área edificada de 97 m².**

– Conforme a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, o imóvel **apresenta débito** de IPTU de 2018 a 2025, no valor de **R\$ 13.108,27.**

– Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº **4260826-5**, apresenta débito nos exercícios de 2023 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 532,54.** Débitos de 2021 e 2022 inscritos em dívida ativa.

- A arrematação se dará livre e desembaraçada de todos e quaisquer débitos na forma do Art. 130, §Único do CTN (IPTU), 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.

- **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



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até o dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante. O pagamento será 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, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário - PIX. A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico. 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.

- O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do CPC até o momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA TAL POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, do CPC).

- 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. Em caso de acordo, remissão ou adjudicação, os honorários devidos serão de 3% do valor da avaliação, a título de reembolso das despesas efetuadas pelo leiloeiro.

- Caso haja proposta, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, que seja permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 25% (vinte cinco por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 30 (trinta) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo junto ao Banco do Brasil, contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado às fls. 241 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 319, como segue: - adote-se até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). 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.

- Ficam 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 – Inciso I, V e § Único 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 chegue ao conhecimento de todos os interessados foi expedido o presente, que será publicado através do site de leilões on-line: www.gustavoleiloeiro.com.br, e



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

www.sindicatodosleiloeirosrj.com, e no Jornal de grande circulação, na forma do Art. 887 § 2º e 3º do CPC.

- Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 23 dias do mês de março de 2026. Eu, Mariane Territo de Barros – Responsável pelo Expediente – Mat. 01/27828, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Guilherme de Souza Almeida – Juiz de Direito.