



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Comarca da Capital

Cartório da 06ª Vara Cível

Av. Erasmo Braga, 115, 2555 Salas 201, 203 e 205 – A, CEP: 20020-970 - Castelo - Rio de Janeiro - RJ

Tel.: 21 3133-2246

e-mail: cap06vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias (**Art. 879 - II; 881 - §1º e 882 - §2º e 3º do CPC, bem como da RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, Art. 10 - §Único**), extraído dos autos da Ação de Procedimento Sumário - Despesas Condominiais proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO WALDORF** em face dos **ESPÓLIOS DE WALDO RAMOS VIANA e ANGELA HILDEGARDA VIAL DE FARIA VIANA, representados por Paulo Rogério de Faria Viana, - Processo nº. 0036987-37.2017.8.19.0001**, passado na forma abaixo:

A DRA. FLAVIA GONCALVES MORAES BRUNO - Juíza em Exercício da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **ESPÓLIOS DE WALDO RAMOS VINANA e ANGELA HILDEGARDA VIAL DE FARIA VIANA, representados por Paulo Rogério de Faria Viana, na forma do Art. 889, Inciso I e §Único c/c Art. 270 e 272 todos do CPC**, de que no dia **05/11/2026** às 12:00 horas, com o término às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão Online**, 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., telefone 21 2220-0863, correio eletrônico suporte@gustavoleiloeiro.com, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **10/11/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão Online**, pela melhor oferta, a partir de 50% do valor da Avaliação – Art. 891, §Único, o imóvel penhorado às fls. 156 (Termo da Penhora), descrito e avaliado indiretamente às fls. 681, como segue:

– **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: APARTAMENTO 601 DO EDIFÍCIO SITUADO NA RUA GUSTAVO SAMPAIO Nº 723, LEME-RJ**, com entrada suplementar pela Atlântica, 900, devidamente dimensionado e caracterizado no 5º Ofício de Registro de Imóveis, com correspondente fração ideal de 6/250 do terreno e direito a uma vaga de garagem, sob a matrícula nº 87664, fls.283, livro 2-z/4 e na inscrição municipal de nº 0.578.298-2 (IPTU), onde consta com 95m2, conforme fotocópias que acompanharam o mandado. PRÉDIO: edificação datada de 1952, denominado Edifício Waldorf, utilizada para fins residenciais. É construído no alinhamento do logradouro público, com 12 pavimentos, possuindo 1 unidade no primeiro andar, 3 unidades por andar do 2º ao 10º andar e 2 unidades no 11º e 12º andar. É servido por 3 elevadores, sendo dois sociais e um de serviço. A portaria com serviço 24h e circuito interno de TV. Edifício possui garagem, porém não dispõe de playground e nem de salão de festas. METODOLOGIA AVALIATÓRIA: Avaliação realizada de forma indireta, sem acesso ao imóvel, utilizando o método comparativo direto de dados do mercado da região. Visita não franqueada pelo morador. **Avalio Indiretamente o imóvel acima descrito com a correspondente fração ideal de 6/250 do terreno, em R\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais)**

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do 5º Ofício do Registro de Imóveis da Capital/RJ – matriculado sob o nº. 87.664, CNM nº 089276.2.0087664-84, assim descrito: Apartamento nº 601 do edifício situado na Rua Gustavo Sampaio nº 723, com direito a uma vaga na garagem, e respectiva fração de 6/250. Foreiro à Municipalidade e ao Domínio da União, constando no ato **R-1 PROMESSA DE VENDA**: Por escritura de 23/01/1952 do 5º Ofício, Livro 1256, fls. 1v, prenotada no Livro 1-S sob nº 214146, em 27/12/1987, os proprietários qualificados na matrícula prometeram vender a JAYME RODRIGUES BARBOSA, brasileiro, casado, bancário, residente nesta cidade, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de Cr\$ 480.000,00. RJ, 07/01/1988; **R-2 CESSÃO**: Por escritura de 1959 do 9º Ofício, Livro 835, fls. 59, prenotada no Livro 1-S sob nº 212922, em 24/02/1987, JAYME RODRIGUES BARBOSA, brasileiro, casado, bancário, do lar, brasileiro, residente nesta cidade, cedeu seus direitos a WALDO RAMOS VIANA, jornalista, e sua mulher ANGELA HILDEGARDA VIAL DE FARIA VIANA, do lar, brasileiros, residentes nesta cidade, pelo preço de Cr\$ 1.275.000,00. RJ, 07/01/1988; **R-3 COMPRA E VENDA**: Pelo mesmo título do R-2, os proprietários qualificados na matrícula venderam o imóvel a WALDO RAMOS VIANA, já qualificado, pelo preço de Cr\$ 480.000,00, tendo sido recolhido o imposto de transmissão e ficando consignado que o laudêmio deixou de ser pago conforme Mandado de Segurança concedido pelo Juízo da 1ª VFP. RJ, 07/01/1988; **R-6 PENHORA EM 1º GRAU**: Juízo da 12ª VFP/RJ, Execução Fiscal processo nº. nº 2008.001.400252-2, para garantia da dívida no valor de R\$ 1.265,29. RJ, 23/03/2010; **R-7 PENHORA EM 2º GRAU**: Oriunda da mencionada ação, para garantia da dívida no valor de R\$ 41.054,60. RJ, 10/05/2019; **R-8 PENHORA EM 3º GRAU**: Juízo da 12ª VFP/RJ – Execução Fiscal processo nº. 0426275-25.2014.8.19.0001, para garantia da dívida no valor de R\$ 7.522,64. RJ, 08/06/2021.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº **0.578.298-2**. Área edificada de 95 m2.

- De acordo Com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2005, 2007, 2011 a 2013, 2015 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 67.764,10**, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio, FUNESBOM inscrição nº. 274374-8 apresenta débito em dívida ativa nos exercícios de 2021 a 2024, perfazendo o total de **R\$ 731,59**, mais os acréscimos legais.

- 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.

- **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).

- Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901 do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito às penas da lei. 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 05 (cinco) dias.

- A guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), será enviada pelo e-mail do Leiloeiro, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, através de depósito bancário - PIX. Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. 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 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. Ciente ainda de que não pagamento do preço no prazo acima estabelecido, será o arrematante condenado ao pagamento de multa no valor de 20% (vinte por cento) da arrematação, acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão ao Leiloeiro, como medida de caráter punitivo pedagógico. Em virtude dos princípios da celeridade e economia processual e a fim de evitar maiores prejuízos às partes, na eventualidade do não pagamento da arrematação pelo arrematante, poderão ser convocados, sucessivamente e na ordem de classificação, os interessados remanescentes pelos últimos lances por eles oferecidos.

- Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus.

- Com o pagamento integral e prova do recolhimento tributário (artigo 901, do NCPC), extraia-se 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;



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- 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.

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

- 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, 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 17 dias do mês de setembro do ano de 2026. Eu, Marcia Teixeira Amaral, Chefe da Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Flavia Goncalves Moraes Bruno – Juíza de Direito.