



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Comarca da Capital

Cartório da 15ª Vara Cível

Av. Erasmo Braga, 115 2º Pav. 233C-235-237CEP: 20210-030 - Castelo - Rio de Janeiro - RJ

Tel.: 2588-2385 e-mail: cap15vciv@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 Comum proposta pelo **CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL MORADAS DO SOL em face de DALTON MARCIO SCHMITT e OUTROS - Processo nº. 0013506-46.1997.8.19.0001**, passado na forma abaixo:

A DRA. DANIELA BANDEIRA DE FREITAS - Juíza de Direito da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **DALTON MARCIO SCHMITT; PEDRO MAIA SCHMITT E BARBARA MAIA SCHMITT, legatários e sucessores do testador José Bonifácio Schmitt, na forma do Art. 889, Inciso I e §Único c/c Art. 270 e 272 todos do CPC**, de que no dia **19/10/2026** 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 **22/10/2026**, 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. 1.323 (Termo da Penhora), descrito e avaliado indiretamente às fls. 525, descrito e avaliado às fls. 1.595/1.596, como segue:

– **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** No dia 12 de maio de 2026, compareci na **RUA GENERAL GÓES MONTEIRO, 8, APTO. 203, BLOCO F, BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO** e procedi à avaliação do imóvel, nos seguintes termos: Trata-se de imóvel de tipologia apartamento, inscrito no 3º Ofício do RGI sob a matrícula 52894 e com inscrição municipal 1.245.048-2, medindo 94 m², com 3 quartos, sala, cozinha, área de serviço, dependências (com quartinho e banheiro) e 2 banheiros sociais. O apartamento fica em um condomínio com 7 blocos (de A a G), cada um com 25 andares e 4 apartamentos por andar. Cada apartamento tem uma vaga coberta de garagem e um vaga externa para convidado. O condomínio, que foi construído em 1974, tem 2 piscinas (1 adulta - perto do bloco A - e 1 de criança - perto do bloco B); 1 parquinho de crianças; 1 quadra (ambos no bloco B), bosque e mercadinho. Cada bloco tem salão de festa. Também tem vigilância interna e garagista. Cada prédio tem sua portaria, com porteiro, e há uma guarita na entrada no condomínio. Note-se que o apartamento 203 tem vista privilegiada, pois os apartamentos com final 3 e 4 do bloco F têm vista para o Pão de Açúcar. O condomínio fica num terreno alto, sendo seu acesso de carro por uma ladeira ou tem um elevador que vai até o térreo, de frente para o Shopping Rio Sul. O local tem um farto comércio e grande rede de transportes. Até o metrô, embora não tão próximo, é acessível. Deixei telefone para contato na portaria, caso o morador queira entrar em contato comigo para agendar uma visita para avaliação direta. Até o presente momento, tal contato não foi feito, motivo pelo qual procedo a avaliação indireta com base no Aviso 02/2026 da CCM/VCIV/CP. **Com base no método de comparação de amostras semelhantes, avalio o imóvel em R\$ 1.128.000,00 (um milhão e cento e vinte e oito mil reais).**

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Capital/RJ – matriculado sob o nº. 52.894, assim descrito: Apartamento 203 do Bloco “F”, e sua correspondente fração ideal de 1/700 do respectivo terreno, com direito a uma vaga para guarda de um carro de passeio, cuja localização será determinada nos locais de estacionamento cobertos ou descobertos, situado na Rua General Goes Monteiro, nº 08, na Freguesia da Lagoa, nesta cidade, constando como **PROPRIETÁRIOS:** Jose Bonifácio Schmitt e sua mulher Jacy Angelina Schmitt, brasileiros; **R-4 PENHORA EM 1º GRAU:** Juízo da 8ª VFP/RJ, nos autos da ação de Execução Fiscal processo nº. 13071/1999, para garantia da dívida no valor de R\$ 1.569,85, Certidão de Dívida nº 01/082071/1996 e 01/106140/1999, sendo nomeado depositário Denis M. L. Dias. RJ, 17/08/2000; **R-5 PENHORA EM 2º GRAU:** Juízo da 8ª VFP/RJ, nos autos da ação de Execução Fiscal processo nº. 3504/1998, para garantia da dívida no valor de R\$ 1.590,76, Certidão de Dívida nº 01/126416/1994 e 01/134845/1995, sendo nomeado depositário Wanderlei Tavares Birdilda. RJ, 31/10/2000; **R-6 PENHORA EM 3º GRAU:** Juízo da 8ª VFP/RJ, nos autos da ação de Execução Fiscal processo nº. 1-2009/1996, para garantia da dívida no valor de R\$ 1.607,67, Certidão de Dívida nº 01/040630/1992 e 01/097758/1993, sendo nomeado depositário Wanderlei Tavares Birdilda. RJ, 28/12/2000; **R-7 PENHORA EM 4º GRAU:** Juízo da 12ª VFP/RJ, nos autos da ação de Execução Fiscal processo nº. 2002.120.042346-2, para garantia da dívida no valor de R\$ 2.812,64, Certidões de Dívida nº 01/175678/2000 e 01/106662/2001, sendo nomeado



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

depositário Wanderlim Tavares Birdilda. RJ, 20/08/2004; **R-8 PENHORA EM 5º GRAU**: Juízo da 12ª VFP/RJ, nos autos da ação de Execução Fiscal processo nº. 2004.120.037774-2, para garantia da dívida no valor de R\$ 3.999,72, Certidão de Dívida nº 01/084593/2002 e 01/075021/2003, sendo nomeado depositário Denis M. L. Dias. RJ, 05/12/2006; R-15 PENHORA: Oriunda da mencionada ação, para garantia da dívida no valor de R\$ 206.251,81. RJ, 19/04/2023.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº **1245048-2**. Área edificada de 94 m2.

- De acordo Com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2002 a 2006, 2011, 2013, 2015 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 109.491,16**, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio, FUNESBOM inscrição nº. 511783-3 apresenta débito em dívida ativa nos exercícios de 2021 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 721,79**, 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 remissão 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



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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;

- 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 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.

– 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, Tarcísio De Albuquerque Rocha. – Chefe da Serventia, Mat. 01-23620, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Daniela Bandeira de Freitas – Juíza de Direito.