



Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional de Jacarepaguá
Cartório da 5ª Vara Cível
Professora Francisca Piragibe, 80 - Forum - CEP: 22710-195 – Taquara - Rio de Janeiro - RJ.
e-mail: jpa05vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias, (ART. 879 – II; 882 - §1º e 2º CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 314, de 20/04/2020), extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum – Despesas Condominiais proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO HIGOTY** em face dos **ESPÓLIO DE JOÃO BATISTA DA SILVA OLIVEIRA E OUTROS - Processo nº 0026689-25.2018.8.19.0203**, passado na forma abaixo:

O DR JOSÉ ALFREDO SOARES SAVEDRA - Juiz de Direito Titular da Vara acima, Faz saber aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente aos **ESPÓLIOS DE JOÃO BATISTA DA SILVA OLIVEIRA e MARIA ROSA ALVES OLIVEIRA, na pessoa dos seus herdeiros e/ou sucessores JOÃO BATISTA DA SILVA OLIVEIRA JUNIOR e LUIZ ANTÔNIO ALVES OLIVEIRA, na forma do Art. 889, Inciso I do CPC, de que no dia 19/10/2026, a partir das 12:30 horas**, com término às 12:50 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da **Plataforma de Leilões On-line - 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, e-mail: suporte@gustavoleiloeiro.com, será 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**, sendo o lance mínimo a partir de 50% do valor da avaliação - Art. 890, §Único do CPC, que estará aberto na forma online, o imóvel penhorado - fls.316 (Termo de Penhora), descrito e avaliado às fls. 350, como segue:

- **AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: RUA JOSÉ BEVLÁQUA Nº170, BLOCO 01, APTO.104.** Identificação do imóvel: residencial, devidamente registrado no 9ºRGI sob o número 100295, de acordo com cópia da certidão do R.G.I que acompanha o mandado. O imóvel encontra-se localizado no bairro da Taquara, Jacarepaguá, num local com boa infraestrutura e próximo ao centro do bairro da Taquara, numa rua basicamente residencial com boa estrutura de transportes. O imóvel tem 54m² de área edificada, conforme documento com dados de lançamento do IPTU que acompanha o mandado, com 02 quartos, 01 banheiro, sala, cozinha e varanda e situa-se num condomínio com estrutura simples, sem elevador nem portaria. Assim, considerando os valores praticados em imóveis na mesma região, fonte imobiliária Chaves na Mão, no período de julho de 2026, bem como a sua localização, área edificada, idade e características, **AVALIO o bem acima descrito em R\$ 192.666,00(cento e noventa e dois mil, seiscentos e sessenta e seis reais).**

- Conforme certidão expedida pelo 09º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se registrado sob o nº 10.029, Livro 3-GV, fls. 198, em 22/06/1973, assim descrito: **apartamento 104, situado na Rua Marechal José Beviláqua nº 170**, e correspondente fração ideal de 1/30 do respectivo terreno, registrado em nome de João Batista da Silva Oliveira, militar, brasileiro, e sua mulher Maria Rosa Alves Oliveira, portuguesa, do lar, casados pelo regime comum, residentes nesta cidade, tendo adquirido o imóvel por compra a Jeremias Rozenfeld e sua mulher e outros, conforme escritura de 26/06/1973, do 10º Ofício, Livro 2352, fls. 44. Conforme certidão expedida em 03/09/2026, não constam ônus reais gravando o imóvel, ressalvados eventuais ônus, registros de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórios ou indisponibilidades prenotadas até o dia anterior à expedição.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. **1226523-7**. Área edificada de 54 m².

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica (emitida em 28/08/2026), o imóvel apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2019, perfazendo o total de **R\$ 473,93**, mais os acréscimos legais.

- Taxa de incêndio – inscrição nº. **503005-1**, apresenta débitos de 2021 a 2025, no valor de **R\$ 751,04**.

- 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,



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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 (artigo 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

- A venda será efetuada à vista. Na forma do artigo 892, caput do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil), do valor lançado, através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), e 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. A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico, com a complementação, 70% restantes no prazo de 5 (dias). 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.

- Defiro desde já a comissão do leiloeiro no valor de 5% sobre o produto da arrematação, ou no valor de 2,5% sobre o valor da dívida (e não do acordo) para o caso de acordo, pagamento voluntário do débito, remissão ou adjudicação, acrescido do valor das despesas comprovadamente realizadas em todos os casos.

- 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 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 do site de leilões on-line: **www.gustavoleiloeiro.com.br**, e **www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br**, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e afixado no local de costume.

- Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 21 dias do mês de setembro do ano de 2026. Eu, Carmem Lúcia Soares dos Santos – Chefe da Serventia - Matr. 01/26537, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. José Augusto Soares Savedra – Juiz de Direito.