



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Comarca da Capital

Cartório da 01ª Vara Cível

Av. Erasmo Braga, 115 3º andar – Salas 211, 213 e 215 D - CEP: 20020-970 - Centro - Rio de Janeiro - RJ

Tel.: 3133-2000 e-mail: cap01vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 20 (vinte) 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 **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ARACAJU** em face do **ESPÓLIO DE ALICE FIGUEIREDO DE OLIVEIRA - Processo nº. 0103319-83.2017.8.19.0001**, passado na forma abaixo:

A DRA MARISA SIMOES MATTOS PASSOS - Juíza de Direito Titular da Vara acima, Faz saber aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao **ESPÓLIO DE ALICE FIGUEIREDO DE OLIVEIRA, por seu herdeiro AROLDO PINTO DE OLIVEIRA e JORGE LUIZ DE ALBERNAZ, na forma do Art. 889, Inciso I CPC, de que no dia 04/11/2026, a partir das 13:00 horas, com término às 13:20 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 **10/11/2026**, no mesmo horário e local o **2º Público Leilão**, sendo o lance mínimo a partir de **60% do valor da avaliação** - Art. 890, §Único do CPC, que estará aberto na forma online, do imóvel penhorado - fls. 600, descrito e avaliado às fls. 628, homologada a avaliação às fls. 635, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL situado na RUA MARQUÊS DE ABRANTES Nº. 16 – APARTAMENTO 203, FLAMENGO**, devidamente registrada, dimensionada e caracterizada no 9º Ofício do registro geral de Imóveis, sob a matrícula nº. 136.162 e pela inscrição municipal de nº. 0.577.603-4 (IPTU), área edificada 57 m2, conforme cópia da certidão que acompanhou e faz parte integrante do mandado. PRÉDIO: imóvel residencial, portaria antiga, 24 horas. Com 02 elevadores. Prédio com 12 andares sendo 04 por andar. Informações com o porteiro Eduardo. Avaliação realizada de forma indireta, em virtude de não ter encontrado o morador na diligência realizada. DA REGIÃO: área encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do Município como distribuição de energia elétrica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, serviço por transporte público. Servida de metrô. METODOLOGIA AVALIATÓRIA: Avaliação feita de forma indireta, com acesso ao imóvel, utilizando método comparativo direto de dados do mercado imobiliário da região não havendo, porém, imóveis homogêneos ao avaliado, sendo utilizado, também como referência o valor atribuído pela Prefeitura do Rio de Janeiro para fins de cobrança de ITBI. **AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 630.000,00 (Seiscentos e trinta mil reais). RJ, 01/07/2026.**

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 09º Ofício do Registro de Imóveis, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 136.162, assim descrito: IMÓVEL: RUA MARQUES DE ABRANTES nº 16, antigo 8, apartamento 203 com a fração de 1/46 do terreno. Proprietário: Constantino Pinto de Oliveira, português, casado, comerciante, residente nesta cidade, constando no ato **R-01 PARTILHA - TRANSMITENTE: O Espólio de CONSTANTINO PINTO DE OLIVEIRA, falecido com testamento e no estado civil de casado pelo regime da comunhão universal de bens com Aline Figueiredo de Oliveira, que foi a o inventariante. ADQUIRENTE DE 1/8 DO IMÓVEL: Aroldo Pinto de Oliveira**, brasileiro, vendedor autônomo, casado pelo regime da comunhão de bens com Nilda de Carvalho de Oliveira, residente em Brasília. RJ, 06/09/1985; **R-02 PARTILHA (NUA PROPRIEDADE DE 1/8 DO IMÓVEL)**: No inventário dos bens deixados por Constantino Pinto de Oliveira, mencionado no R.02, foi partilhada a nua propriedade de 1/8 do imóvel a AROLDO PINTI DE OLIVEIRA, ANTES QUALIFICADO. RJ, 06/09/1985; **R-03 INSTITUIÇÃO DE USUFRUTO DE 1/8 DO IMÓVEL**: Conforme verba testamentária constante do Formal de Partilha que serviu de título aos Rs. 01 e 02, fica registrado o usufruto de 1/8 do imóvel em favor de ALICE FIGUEIREDO DE



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

OLIVEIRA, brasileira, viúva, residente nesta cidade. RJ, 06/09/1985; **R-04 PENHORA:** Oriunda da própria ação, para garantia da dívida no valor de R\$ 209.757,581. RJ, 04/02/2026.

– Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0.577.603-4. Área edificada = 57 m2.

- De acordo com a Certidão Fiscal e Enfitéutica o Imóvel apresenta débitos de IPTU nos exercícios de 2022 a 2026, perfazendo o total aproximado de R\$ 11.072,61, mais os acréscimos legais.

- Apresenta débitos com a Taxa de Incêndio – inscrição 2942598-0, nos exercícios de 2021 a 2025, perfazendo o total de R\$ 756,53.

- Fls. 559/564, planilha de débito, no valor de R\$ 209.727,51, que será atualizado na data do pregão.

– 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 (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 05 (cinco) 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. 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.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- 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 29 dias do mês de setembro do ano de 2026. Eu, Fernando Antônio dos Santos - Responsável pelo Expediente, mat. 01/9863, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Marisa Simões Mattos Passos – Juíza de Direito.