Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 03/11/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 45ª Vara Cível
Av. Erasmo Braga 115, 3º andar - Salas 326, 328, 330 B – CEP: 20020-903, Centro /RJ.
Tel. 3133-3681 e-mail: cap45vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO HÍBRIDO 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 Execução de Título Extrajudicial proposta pelo CONDOMINIO DO EDIFICIO MAIPU em face do ESPÓLIO DE GABRIEL JOSÉ ARCHANJO - Processo nº. 0012261-72.2012.8.19.0001, passado na forma abaixo:

O DR. MÁRCIO ALEXANDRE PACHECO DA SILVA - Juiz de Direito da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao **ESPÓLIO DE GABRIEL JOSÉ ARCHANJO, por sua Inventariante THEREZINHA MENDES DE AGUIAR ARCHANJO e na qualidade de Herdeira ANA PAULA ARCHANJO FRID, na forma do Art. 889, Inciso I e §Único c/c Art. 270 e 272 todos do CPC,** de que no dia **27/11/2026** às 12:00 horas, com o término às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão Híbrido**, presencial no Átrio do Fórum, à Av. Erasmo Braga 115 – 5º andar, hall dos elevadores, Centro/RJ., e 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 **10/12/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão Híbrido,** pela melhor oferta, a partir de 50% do valor da Avaliação – Art. 891, §único, o imóvel penhorado às fls. 139 (Termo da Penhora), descrito e avaliado às fls. 627/628, Ratificado pelo OJA às fls. 66; homologada avaliação às fls. 681/683, como segue**:**

– **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** na forma abaixo: Imóvel avaliado: imóvel situado na **RUA DE SANTANA, Nº 73, APTO. 1102, CENTRO,** com 40 m2 – nº da matrícula: 17103. Número de inscrição: 0.256.132-2. Características gerais do imóvel: Foi efetuada a vistoria do imóvel no dia 18/12/2025, às 08:40 horas, na presença da ocupante Sra. Érica, sendo constituído o imóvel de sala, quarto, cozinha e banheiro, em estado ruim de conservação. Para a elaboração da presente avaliação foi utilizado o Método Comparativo de Dados do Mercado, com cinco amostragens conforme norma da ABNT, a seguir transcritas, de imóveis similares ao vistoriado:1) Site Zap Imóveis - dia 15/01/2026 -Anunciante: Adak Imóveis Centro. Código Oferta zap: 2739852832 - Imóvel localizado na Rua de Santana e área de 45 m2 = Preço: R$ 210.000,00; 2) Site Zap Imóveis - dia 15/01/2026. Anunciante: Mais Veloz Laranjeiras - Código Oferta zap: 2864605263. Imóvel localizado na Rua de Santana e área de 40 m2 = Preço: R$ 270.000,00; 3) Site Zap Imóveis - dia 15/01/2026 = Anunciante: Japf Imóveis - Código Oferta zap: 2841866730 - Imóvel localizado na Rua de Santana e área de 43 m2 = Preço: 240.000,00; 4) Site Zap Imóveis - dia 15/01/2026 - Anunciante: Adak Imóveis Centro Código Oferta zap: 2829648989 - Imóvel localizado na Rua de Santana e área de 40 m2 = Preço: R$ 270.000,00; 5) Site Zap Imóveis - dia 15/01/2026 = Anunciante: Adak Imóveis Centro - Cód. Oferta no zap: 2611975655. Imóvel localizado na Rua de Santana e área de 42 m2 = Preço: R$ 290.000,00. Assim**, AVALIO** o imóvel acima descrito em **R$ 245.000,00** (duzentos e quarenta e cinco mil reais). RJ, 16/01/2016.

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 09° Registro Geral de Imóveis, matriculado sob o nº. 17.103, assim descrito: IMÓVEL: Rua Santana nº. 73, apto 1102 com 0,00398 do terreno – Freguesia - Santana, constando no ato **R-2 COMPRA E VENDA**: Em favor da GABRIEL JOSÉ ARCHANJO, brasileiro, divorciado, militar, residente nesta cidade. RJ, 25/04/1984; **R-3 PENHORA:** Oriunda da mencionada ação, para garantia da dívida no valor de R$ 6.001,58. RJ, 21/06/2017.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº 0.256.132-2. Área edificada de 40 m2.
- De acordo Com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2019, perfazendo o total de **R$ 720,58**, mais os acréscimos legais.
– Taxa de Incêndio, FUNESBOM inscrição nº. 134270-8 apresenta débito em dívida ativa nos exercícios de 2021 a 2025, perfazendo o total de **R$ 485,44**, 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 n° 105, através do portal eletrônico - **site – www.gustavoleiloeiro.com.br**. Para participar do leilão oferecendo lanços 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 as 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 15 (quinze) 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 lanço (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.

- 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 suprindo, 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, suprindo assim a exigência contida no Art. 889, incisos e § do CPC.

– As certidões de que trata o Art. 254, 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 19 dias do mês de outubro do ano de 2026. Eu, Fábio Michel Chamas – Chefe da Serventia, Mat. 01/23066, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Marcio Alexandre Pacheco Silva – Juiz de Direito.