Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 05/11/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional da Ilha do Governador
Cartório da 03ª Vara Cível
Praia de Olaria, s/n Cocotá - CEP: 21910-290 - Ilha do Governador - Rio de Janeiro – RJ.
e-mail: ilh03vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO, e INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias, **(ART. 879 – II; 882 - §1º, 2º CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 236, Art. 10 - §Único),** extraído dos autos da Ação de Cobrança de taxas condominiais proposta por **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ANA MARIA** em face de **ALBERTO RICARDO TAVARES COELHO - Processo nº. 0003697-87.2020.8.19.0207,** passado na forma abaixo:

A DRA. PATRICIA RODRIGUEZ WHATELY - Juíza de Direito, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **ALBERTO RICARDO TAVARES COELHO, na forma do Art. 889, Inciso I do CPC,** de que no dia **02/12/2026** às 12:00 horas, com término às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, 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., tel. 21 2220-0863, **e-mail: suporte@gustavoleiloeiro.com,** apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **09/12/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de **50% do valor da avaliação – Art. 885 e 891, §Único do CPC**, que estará aberto na forma on-line, o imóvel penhorado às fls. 555 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 514, como segue:

- **AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETO**: informo a V.Exa. que não foi possível proceder a vistoria, tendo em vista, das diversas idas ao local não ser atendida. Diante do exposto, com intuito de dar cumprimento à ordem judicial, procedi avaliação indireta do imóvel com base nos dados constantes na documentação que instrui o mandado, elaborando para tanto, o laudo que encaminho para apreciação e posterior homologação caso assim entenda. Laudo de avaliação indireta **IMOVEL: APARTAMENTO 103, DA RUA CASTELO DE TOMAR, 161, COCOTA, NO BAIRRO DA ILHA DO GOVERNADOR, RIO DE JANEIRO**, e sua correspondente fração ideal. Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado. Neste sentido, **AVALIO INDIRETAMENTE O IMOVEL ACIMA DESCRITO, e sua respectiva fração ideal de terreno em R$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais)**

- Conforme certidão expedida pelo 11º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 118.639, assim descrito: apartamento nº 103 do edifício situado na Rua Castelo de Tomar, nº 161, na Freguesia de Nossa Senhora da Ajuda, Ilha do Governador, Rio de Janeiro/RJ, com a correspondente fração ideal de 1/9 do respectivo terreno, registrado em nome de Alberto Ricardo Tavares Coelho, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, CPF nº 127.019.047-49, conforme escritura de 16/10/1974, do 1º Ofício de Notas desta cidade, Livro 2419, fls. 074v, registrada em 03/02/1977, sob o R-1 da matrícula nº 10.586, constando no ato **AV-1 HABITE-SE:** Fica averbado que o habite-se do imóvel objeto desta matrícula foi concedido em 01/08/1980, conforme certidão averbada em 17/11/1980, sob a AV-2 da matrícula nº 10.586. RJ, 02/07/2004; **R.2 PENHORA**: Oriunda da mencionada ação, para garantia da dívida no valor de R$ 131.633,23. RJ, 29/10/2026.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. **1409491-6**. Área edificada de 56 m2.

– Conforme a Certidão de Situação Fiscal e Enfiteutica, não apresenta débitos de (IPTU).

- Conforme Certidão Negativa de Débito – Inscrição 588578-5 do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro, referente à Taxa de Incêndio, não apresenta débitos.

– 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).

- A venda será efetuada à vista, ou caução de 30% 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, sendo os 70% restantes no prazo de 05 dias. A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico. 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.

- 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.

- Caso haja proposta, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, que seja permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 30% (trinta por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 30 (trinta) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo (02ª Vara Cível – Regional de Jacarepaguá) junto ao Banco do Brasil, contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). 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.

- 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. Com o pagamento integral e prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), 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. 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).

- Ficam o(s) devedore(s), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, intimados dos Leilões por intermédio deste edital, suprindo assim a exigência contida no Art. 889, seus Incisos e § Único 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 nesta cidade do Rio de Janeiro, aos 03 dias do mês de novembro do ano de 2026. Eu, Paulo Alexandre Loureiro de Lima - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/33395, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Patrícia Rodriguez Whately – Juíza de Direito.