



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 18/05/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Regional da Barra da Tijuca

Cartório da 01ª Vara Cível

Av. Luiz Carlos Prestes, s/nº 2º andar - CEP: 22775-055 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro – RJ.

Tel.: 3385-8779 E-mail: btj01vciv@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 do CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum proposta por CHRISTIAN ALEXANDER BERENDSEN em face de LORENZO TEODORO BERENDSON E OUTRO - Processo nº. 0232915-86.2018.8.19.0001, JUSTIÇA GRATUITA - passado na forma abaixo:

O DR. ARTHUR EDUARDO MAGALHÃES FERREIRA - Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente ao **ESPÓLIO DE GEORG LUDWIG FRIEDRICH CHRISTIAN BERENDSEN, por seu Inventariante LORENZO TEODORO BERENDSEN e este por si, na forma do Art. 889 - Inciso I e Único do CPC**, de que no dia **22/06/2026** a partir das 12:00 horas, com término às 12:20 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, correio eletrônico – suporte@gustavoleiloeiro.com, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **25/06/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma online, o DIREITO E AÇÃO ao imóvel penhorado às fls. 705 (Termo da Penhora); descrito e avaliado às fls. 730, homologada às fls. 741, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO**: Imóvel localizado na **RUA BOGARI, Nº 104 - FONTE DA SAUDADE – LAGOA, RIO DE JANEIRO/RJ**, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 2º Ofício do Registro Geral de Imóveis sob o número 53973, e pela inscrição municipal de nº 0876783-2 (IPTU), área edificada 224m2, conforme fotocópia da certidão que acompanhou o mandado. Tipo: Casa do tipo sobrado (dois pavimentos). Estilo arquitetônico Colonial. Uso atual Creche em funcionamento. Condições construtivas: Imóvel de padrão médio, com características de construção antiga, necessitando de manutenção, porém funcional. O imóvel é composto por: 11 salas distribuídas nos dois pavimentos; 5 banheiros, sendo 2 destinados a adultos e 3 adaptados a crianças; Cozinha de apoio e copa/refeitório; Área de serviço interna; Varanda frontal; Mini quadra recreativa nos fundos do andar superior; A construção é de alvenaria tradicional, cobertura em telha cerâmica, piso misto (cerâmica e cimento queimado). O imóvel mantém traços coloniais, com boa ventilação e iluminação natural. A Rua Bogari situa-se na Fonte da Saudade, região nobre da Lagoa, zona sul do Rio de Janeiro. O entorno é predominantemente residencial, composto por casas de padrão médio a alto e alguns estabelecimentos de uso misto (escolas, clínicas, creches e pequenos comércios). A região é bem servida por vias de acesso, próxima à Lagoa Rodrigo de Freitas. A infraestrutura urbana é completa: pavimentação, redes de água, esgoto, energia elétrica e telecomunicações. O método adotado foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme diretrizes da ABNT NBR 14.653-2, que consiste na comparação do bem avaliando com imóveis semelhantes recentemente ofertados ou transacionados na mesma região, considerando suas características físicas, localização, estado de conservação e destinação de uso. Foram consultadas ofertas e transações de imóveis na Rua Bogari e arredores (Fonte da Saudade e Lagoa), em bases públicas e imobiliárias, com áreas e padrões semelhantes, dependendo da topografia e localização. Considerando o estado de conservação (imóvel antigo), o uso institucional (creche) e a possível necessidade de adequações ou reformas, aplica-se um redutor médio de 10%, resultando em: Avalio o imóvel em **R\$ 3.300.000,00 (três milhões e trezentos mil reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo 09º Ofício do RGI - matriculado sob o nº 53973, assim descrito: IMÓVEL: Prédio com dois pavimentos e garagem, situado na Rua Bogari nº. 104 e respectivo terreno, que mede:



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

12,00m de frente e fundos, por 43,00m de extensão por ambos os lados. Proprietário: Francisco Bernardo Saraiva Domingues Cabral, constando no ato **R.3 PROMESSA DE COMPRA E VENDA**: promitente vendedor - Bernardo Saraiva Domingues Cabral; promitente comprador: Georg Ludwig Friedrich Christian Berendsen, alemão, comerciante, casado pelo regime da comunhão de bens com Lorenza Sandra Berendsen, residente nesta cidade. RJ, 23/09/1986; **R.4 LOCAÇÃO**: Instrumento particular de 01.11.2010, aditado por outro de 24.02.2011 e requerimento de 12.05.2011, protocolados sob o nº. 436.+069 e, 13.12.2010. Valor do aluguel: R\$ 2.600,00. Prazo de 05 anos, de 01.11.2010 a 31.10.2015. Locatário: Mino maternal Escola Ltda., CNPJ nº. 29.528.056/0001-03. RJ, 19/04/2011, **AV.5 ALTERAÇÃO EX OFFICIO AO ATO R-3**: o nome do promitente vendedor para Francisco Bernardo Saraiva Domingues Cabral. RJ, 27/05/2025.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0.876783-2.
- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, possui débito de IPTU no exercício de 2024 a 2026, perfazendo um total de R\$ 38.109,82, mais os acréscimos legais.
- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 386201-8, não há débito.
 - 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.
- Com o pagamento integral, a prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), bem como a prova de quitação fiscal, será expedida 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. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC.
- **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).
- Na forma do artigo 892, caput do CPC, o pagamento será à vista, através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), e enviada p/e-mail do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário - PIX. 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. Decorridos os prazos sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, assim como a perda da caução, voltando o(s) bem(ns) a novo Leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no primeiro dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco) 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.

- 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 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. 255, inciso XIX da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas no ato do pregão.

- E para que chegue 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, 22 dias do mês de abril do ano de 2026. Eu, Bianca Orosco Bullaty - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/18828, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Arthur Eduardo Magalhães Ferreira – Juiz de Direito.