



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 – Despesas Condominiais proposta pelo CONDOMÍNIO FLEX TOWER em face de ROSANGELADOS SANTOS SILVA - Processo nº. 0021999-03.2016.8.19.0209, passados na forma abaixo:

O DR. ARTHUR EDUARDO MAGALHÃES FERREIRA - Juiz de Direito Titula da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **ROSANGELA DOS SANTOS SILVA, na forma do Art. 889 - Inciso I e Único do CPC**, de que no dia **18/06/2026** 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 **23/06/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma online, o imóvel penhorado às fls. 865 (Termo da Penhora); descrito e avaliado às fls. 888, homologada às fls. 897, como segue:

- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL – SALA 510 DO EDIFÍCIO COMERCIAL SITUADO NA AVENIDA EMBAIXADOR ABELARDO BUENO, 3330, FREGUESIA DE JACAREPAGUÁ, RJ., nesta Cidade do Rio de Janeiro, com direito a **uma vaga de garagem** coberta ou descoberta situadas no pavimento térreo e correspondente fração de 0,423/100 do respectivo terreno, de acordo com a matrícula de nº 417606 do 9º Registro de Imóveis e Inscrição 3249584-8 (IPTU). DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Construção moderna, de ocupação comercial, com estrutura de concreto e alvenaria, cuja fachada é de granito, com esquadrias de alumínio. Condomínio com câmera de segurança. No entorno do imóvel há transportes públicos urbanos (BRT, ônibus, taxi, vans), Shopping, escolas públicas e privadas, bancos, casa lotérica, CBMERJ, hospitais e clínicas." Área edificada 22m²;" Idade: 2015.Segundo o porteiro Anderson o imóvel está vazio. TERRENO Está descrito, caracterizado e confrontado conforme consta nas Certidões digitalizadas do 9º Ofício de Registro de Imóveis, matrícula já mencionada acima e que passam a fazer parte integrante deste laudo. Assim, avalio o imóvel acima descrito e correspondente fração ideal do terreno em **R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo 09º Ofício do RGI - matriculado sob o nº 417607, assim descrito: sala 510 do prédio em construção situado na avenida embaixador Abelardo Bueno nº 3.300, na freguesia de jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem coberta ou descoberta situada no pavimento de acesso e a correspondente fração ideal de 0,423/100 do respectivo terreno designado por lote 123 do PA 22.664. Proprietária: Rosângela dos Santos Silva, brasileira, solteira, autônoma, residente nesta cidade, constando no ato **AV - 2 CONSTRUÇÃO**: tendo sido o habite-se concedido em 22/10/2014; **R.4 PENHORA**: Oriunda da mencionada Ação, para garantia da dívida no valor de R\$ 152.580,97.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 3.249584-8. Área edificada de 22 m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, possui débito de IPTU no exercício de 2015 a 2026, perfazendo um total de **R\$ 50.313,50**.

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 5108372-3, débito no exercício de 2021; 2023 a 2025, perfazendo o valor total de **R\$ 342,06**.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- 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 arrendimento. 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.

- 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 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, 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



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

www.sindicatodosleiloeirosj.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, 13 dias do mês de maio 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.