



Edital publicado dia 16/03/2026 no endereço eletrônico: www.gustavoleiloeiro.com.br

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Comarca da Capital

Cartório da 21ª Vara Cível

Av. Erasmo Braga, 115 – Salas 373, 375 e 377D - CEP: 20020-903 – Centro - Rio de Janeiro/RJ.

Tel. 21 3133-2248 e-mail: cap21vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO e INTIMAÇÃO com prazo de 05 (cinco) dias, (ART. 879 – II; 882 – §1º e 2º CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos da Ação de Extinção de Condomínio proposta por **LETÍCIA VASCONCELLOS MENDES em face de HENRIQUE MOTTA DE VASCONCELLOS – JUSTIÇA GRATUITA - Processo nº 0139230-64.2014.8.19.0001**, passado na forma abaixo:

O DR. LUIZ EDUARDO DE CASTRO NEVES – Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente os **Litisconsortes LETÍCIA VASCONCELLOS MENDES E HENRIQUE MOTA DE VASCONCELLOS, na forma do Art. 889 - Inciso I do CPC**, de que no dia **27/04/2026 a partir das 12:20 horas**, através da **plataforma de leilões on-line – www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, estabelecido na Av. Erasmo Braga 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 **30/04/2026**, no mesmo horário e local, sendo o lance mínimo a partir de 50% da avaliação – Art. 885 c/c 890, §Único do CPC, e Art. 1.322 do Código Civil, com término às 12:40 horas, o imóvel descrito e avaliado às fls. 1978/1979, como segue:

– **AUTO DE AVALIAÇÃO**: - AVALIAÇÃO do imóvel situado na **RUA SALVADOR DE MENDONÇA, Nº. 113, APARTAMENTO Nº 302 - RIO COMPRIDO**: Devidamente dimensionado e caracterizado no 11º Ofício de Registro de Imóveis, matrícula 97.134 e, Inscrição Municipal nº. 0.547.600-7 (IPTU), conforme fotocópias da Certidão que foram apresentadas pela parte autora e, que acompanharam o mandado entregue a este Servidor. Prédio: Edifício: acesso por portão de ferro existente na entrada ao prédio, Edifício construído em concreto armado e alvenaria de tijolos, revestido por argamassa e pintura plástica na face externa, com acesso aos andares superiores realizado por escadas com piso em mármore. Verificado que por ser construção bem antiga, os acessos às escadas nos andares são realizados sem a existência de porta corta fogo. Prédio de três pavimentos, sem porteiros, sem vagas de garagem a disposição da unidade. Observado extintores de incêndio nos andares. **APARTAMENTO 302**: unidade residencial composta por sala, cozinha, área de serviço, dois quartos, dois banheiros, sem armários embutidos na unidade. Nos banheiros e cozinha com azulejos até o teto, pisos cerâmicos nestes ambientes. Unidade em bom estado de conservação. Parte hidráulica da unidade em funcionamento. Janelas e portas internas em madeira. Porta principal de entrada em madeira. Pisos da unidade em taco de madeira bem cuidados. Não visualizado a presença de infiltrações na unidade. Parte elétrica da unidade em bom funcionamento. Observa-se que o estado geral do imóvel está bom. Sem necessidade de obras de recuperação da unidade. Acesso da Unidade franqueada pela Sra. Laila Rezende, inquilina na unidade. **DA REGIÃO**: Encontra-se servida por melhoramentos públicos do município, como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, meios de transportes coletivos para diversas partes da cidade, com pontos de ônibus próximos do logradouro, contando com amplo acesso ao comércio em geral a certa distância da unidade. Considerando a idade da edificação e a conservação dele. Sendo visualizado na fachada central e laterais do prédio pontos de infiltração. Desta forma e, com base no acima mencionado e, por pesquisas de mercado de imóveis da região. **AVALIO** o imóvel acima descrito e a sua correspondente fração ideal de terreno, em R\$ 376.000,00 (trezentos e setenta e seis mil reais). Atualizada corresponde ao valor de **R\$ 459.000,00 (quatrocentos e cinquenta e nove mil reais)**.

- Conforme certidão do 11º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 97.134, assim descrito: Apartamento 302 do edifício situado na Rua Salvador de Mendonça nº. 113, e sua correspondente fração ideal de 4/27 do domínio útil do terreno foreiro a Exma. Mitra Arquiepiscopal do Rio de Janeiro, na freguesia do Engenho Velho, registrado em nome de OLÍVIA DE ARÁÚJO, brasileira, solteira, maior, do lar residente nesta cidade; AV-1 HABITE-SE: Concedido em 02/09/47. RJ, 20/12/1993; R-2 PARTILHA DA NUA PROPRIEDADE: Em favor de LETÍCIA MOTTA DE VASCONCELLOS, brasileira, solteira e a HENRIQUE MOTTA DE VASCONCELLOS, brasileiro, solteiro, maior, residentes nesta cidade. RJ, 20/12/1993; Av. 5 – LOCAÇÃO: Contrato de locação residencial de 15/06/2024, como locatários: 1 – Eloi de Souza Ferreira, brasileiro, viúvo, convivente em união estável com Lilian Alves de Araujo Ramos; 2 – Jeanne de Souza Ferreira, solteira, residentes nesta cidade, prazo de 30 meses – início da locação: 01/07/204, data final: 01/01/2027. Valor do aluguel: R\$ 1.300,00, na forma do artigo 27 da lei 8.245/91. RJ, 17/09/2024.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0.547600-7. Possui Área edificada de 61 m2.
- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, não apresenta débito de IPTU.
- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 2755436-9, débito de 2020 a 2025, total de R\$ 840,45.
- Caso haja débito Condominial, será informado no dia do Pregão;
- A venda se dará livre e desembaraçada, dos débitos de CONDOMÍNIO, IPTU e TAXAS, na forma do Art. 130, §Único do CTN c/c artigo 908 do CPC, cabendo ao arrematante, após a prova do depósito integral, diligenciar junto à rede mundial de computadores para indicação do débito exato, com o que será deferido o levantamento do valor respectivo.
- 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, Cadastrado no Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro e inscrito na JUCERJA sob a matrícula nº 105, tanto presencial, quanto 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).
- 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, será extraída 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.
- 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. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até o dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante. O pagamento será através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), e enviada p/email 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, 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.
- A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças.
- 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. Isso vem a atender justamente o ideal do novo CPC, que tem como uma das bandeiras evitar ou tornar sem atrativos atos de procrastinação, impondo sempre severa reprimenda. Assumindo o devedor conduta que visa procrastinar o pagamento, com remição tardia, há de arcar com as consequências. Neste sentido: 0042513-66.2009.8.19.0000 (2009.002.41234)
- AGRAVO DE INSTRUMENTO DES. CARLOS EDUARDO MOREIRA SILVA - Julgamento: 21/10/2009 - NONA



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

CAMARA CIVEL Agravo de Instrumento. Comissão do leiloeiro. Remição da dívida pelo devedor antes de concluído o leilão. Remuneração do leiloeiro proporcional devida. Não restou configurada a decisão de primeiro grau que afasta o pagamento da referida comissão. Recurso a que se nega seguimento. 0038376-75.2008.8.19.0000 (2008.002.35929) - AGRAVO DE INSTRUMENTO DES. Nanci Mahfuz - Julgamento: 04/08/2009 - DECIMA SEGUNDA CAMARA CIVEL Agravo de instrumento. Comissão do leiloeiro. Decisão que, nos autos de ação de cobrança em fase de execução judicial, deferiu o pagamento da comissão do leiloeiro em 2,5% sobre o valor da avaliação, para o caso de acordo ou depósito judicial da dívida, ressalvando que, caso advenha alienação em hasta pública, a remuneração do perito será fixada com base no valor da arrematação. Hipótese em que foi realizada a 1ª praça e apresentado o pedido de remição quando se iniciava a 2ª praça. Subsiste o direito do leiloeiro à comissão, ainda que não concluída a hasta pública, vez que o seu trabalho foi executado. Precedentes jurisprudenciais do Superior Tribunal de Justiça. A fixação do percentual em 2,5% é adequada, já apresentando redução, não importando o valor de avaliação do imóvel, em R\$ 1.800.000,00. Devedor que deu causa à atuação do leiloeiro, devendo arcar com o ônus. Decisão mantida. Recurso não provido.

- Fica(m) todos o(s) litisconsorte(s) ativo(s) e passivo(s) por intermédio deste edital, na pessoa dos seus advogados devidamente constituídos nesses autos, intimados do Leilão Público On-Line, na forma do Art. 889 e seus incisos do CPC. Saliente-se, desde já, que o produto da alienação judicial será repartido entre as partes, sendo certo que, nos termos do art. 1.322, §Único do Código Civil, o condômino preferirá a terceiros, em condições iguais de oferta, e, entre os condôminos aquele que tiver no imóvel as benfeitorias mais valiosas e, não as havendo, o de maior quinhão.

- 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.

– 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 do site de leilões on-line: www.gustavoleiloeiro.com.br, e www.sindicatodosleiloeirorj.com, 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 11 dias do mês de março do ano de 2026. Eu, Diego Abrantes Ferreira - Matr. 01/28802, Chefe da Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dr. Luiz Eduardo de Castro Neves – Juiz de Direito.