



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 11/06/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional de Madureira
Cartório da 3ª Vara Cível
Av. Ernani Cardoso, 152 - Cascadura - Rio de Janeiro - RJ
E-mail: mad03vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Despesas Condominiais proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SÃO JOSÉ** em face do **ESPÓLIO DE LÚCIA MARIA TEIXEIRA** - Processo nº. 0036078-37.2018.8.19.0202, passado na forma abaixo:

O DR. LEONARDO ALVES BARROSO – 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 LÚCIA MARIA TEIXEIRA, na pessoa de sua representante legal MÁRCIA MACHADO, na forma do Art. 889, Inciso I e §Único do CPC, de que no dia 23/07/2026, a partir das 12:00 horas**, com término às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da **Plataforma de Leilões Eletrônico - 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, apreçoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia, ou no dia **28/07/2026**, no mesmo horário e local o **2º Público Leilão**, sendo o lance mínimo a partir de 50% do valor da avaliação - Art. 890, §Único do CPC, que estará aberto na forma on-line, o imóvel localizado na **Rua Olíva Maia nº 66, Apartamento 201, Bairro de Madureira - RJ**, penhorado às fls. 170; descrito e avaliado às fls. 196, homologada às fls. 233, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO: IMÓVEL: RUA OLIVA MAIA, 66, APARTAMENTO 201, MADUREIRA, RJ.** Medidas e confrontações constantes na certidão do 8º RGI matrícula 264540. Com cadastro no IPTU, inscrição 0080058-1 e indicação de possuir o imóvel 65m2, idade 1971. LOCALIZAÇÃO: O imóvel se localiza no bairro de Madureira, município do Rio de Janeiro, em Condomínio residencial, situado muito próximo ao Mercado de Madureira, Estação de Trem, Estação BRT, sendo área servida de farto comércio, transportes e serviços. Como lazer o bairro possui o Parque Madureira e Madureira Shopping. Por outro lado, o imóvel se situa próximo à Favela da Serrinha e Patolinha. Considerando as características, peculiaridades e localização do imóvel, bem como a média de anúncios e base de cálculo do ITBI, ATRIBUO, indiretamente, ao imóvel supramencionado o valor de **R\$ 171.000,00 (cento e setenta e um mil reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 08º Ofício do Registro de Imóveis, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 264540, assim descrito: RUA OLIVA MAIA, Nº 66 – APT ° 201 e sua correspondente fração ideal de 76632/8666 do respectivo. **PROPRIETÁRIA: LÚCIA MARIA TEIXEIRA**, brasileira, solteira, maior, professora, residente nesta cidade, contando no ato R.1 PENHORA; oriunda da mencionada ação, para garantia da dívida no valor de R\$ 46.762,89. RJ, 17/05/2023.

– Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0.080058-1. **Área edificada = 65 m2.**

- Conforme Certidão Fiscal e Enfiteutica o Imóvel apresenta débitos de IPTU no exercício de 2019, no valor de **R\$ 253,38**, mais acréscimo legais.

- Taxa de Incêndio inscrição nº 55010-3, apresenta débitos nos exercícios de 2021 a 2025, perfazendo um total aproximado de **R\$ 138,80**, mais acréscimo 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



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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, ou caução de 30% 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, sendo os 70% no prazo de 05 dias. 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 por cento) 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. Em caso de acordo, remissão ou adjudicação, os honorários devidos serão de 3% do valor da avaliação, a título de reembolso das despesas efetuadas pelo leiloeiro. Autorizo, desde já, aos funcionários do leiloeiro nomeado a providenciar o cadastro de interessados e o transporte dos bens móveis ao depósito próprio, mediante a assinatura de termo de guarda lavrado nos autos, assim como a visitação deste pelos interessados, acompanhados dos funcionários do leiloeiro e de força policial, em caso de resistência, mediante solicitação.

- 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.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.

- 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 na cidade do Rio de Janeiro, aos 08 dias do mês de junho do ano de 2026. Eu, Anilda Mercedes Maia Rocha - Mat. 01/14293 – Chefe da Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dr. Leonardo Alves Barroso – Juiz de Direito.