



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site [www.gustavoleiloeiro.com.br](http://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

Comarca da Capital

Cartório da 38ª Vara Cível

Av. Erasmo Braga 115, 3º Pav. 115 SL 309,311 e 313 A – CEP: 20020-000, Centro- Rio de Janeiro/RJ.

tel. 21 3133-3225 e-mail: [cap38vciv@tjrj.jus.br](mailto:cap38vciv@tjrj.jus.br)

**EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO HÍBRIDO e INTIMAÇÃO, com prazo de 05(dias) dias (ART. 879 – II; 882 - §1º, 2º CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LAS PALMAS em face do ESPÓLIO DE MARIA DA CONCEIÇÃO NASCIMENTO FERRADEIRA - Processo nº. 0206689-78.2017.8.19.0001, passado na forma abaixo:**

A DRA. MILENA ANGÉLICA DRUMOND MORAIS DIZ - Juíza de Direito da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente ao **ESPÓLIO DE MARIA DA CONCEIÇÃO NASCIMENTO FERRADEIRA, na pessoa de seu Inventariante Mariana Ferradeira Sales Bezerra, na forma do Art. 889, Inciso I do CPC**, de que no dia **20/07/2026** às 12:00 horas, com término às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão Híbrido**, presencial à Av. Erasmo Braga 155, 5º andar, hall dos elevadores, Centro/RJ, e através da **Plataforma de Leilões - www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, devidamente credenciado no TJ/RJ – SEI 2025-06315657, estabelecido à Av. Erasmo Braga nº. 277 – Sala 608, Centro/RJ., tel. 21 2220-0863, e-mail: [suporte@gustavoleiloeiro.com](mailto:suporte@gustavoleiloeiro.com), apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **23/07/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão Híbrido**, a partir de **50% do valor da avaliação – Art. 885 e 891, §único do CPC**, do imóvel penhorado às fls. 547 (Termo da Penhora); descrito e avaliado às fls. 680, homologada avaliação às fls. 700, como segue:

- **AUTO DE AVALIAÇÃO**, na forma abaixo: Ao(s) dia(s) 29 do mês de janeiro do ano de 2026, às 08:00, em cumprimento ao Mandado anexo, **AVALIEI** o(s) bem(ns) penhorados, conforme se segue: Mandado 117993EXMO SR DR JUIZ DE DIREITO DA 38ª VARA CÍVEL PROCESSO: 0206689-78.2017.8.19.0001 - REQUERENTE: Condomínio do Edifício Las Palmas; RÉU: Espólio de Maria da Conceição do Nascimento Ferradeira. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA** - IMÓVEL: Situado na **RUA PAISSANDU nº 179 – APARTAMENTO 911 – FLAMENGO/RJ**. Devidamente dimensionado e caracterizado no 9º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula 192.005 e na inscrição municipal de nº 0748398-5 (IPTU), conforme fotocópias da Certidão que acompanharam o mandado e fazem partes integrantes deste laudo. **PRÉDIO**: Edificado em 12 pavimentos, contendo 06 apartamentos por andar. Portaria 24h, moderna, com 2 elevadores. **APARTAMENTO**: Unidade residencial com 55m². Fiz a Avaliação Indireta, em virtude da parte autora não ter providenciado a abertura do imóvel. Informo que enviei mensagem na tentativa de agendar e não obtive êxito. DA REGIÃO: Encontra-se servida por bastante comércio e próximo ao metro do Flamengo Avalio o imóvel acima descrito em **R\$ 550.000,00 (Quinhentos e cinquenta mil reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo 09º RGI do Rio de Janeiro, registrado na matrícula nº 192.005, assim descrito: **IMÓVEL: RUA PAISSANDU nº 179, apartamento 911 e correspondente fração ideal de 6/1220 do respectivo terreno – Freguesia da Glória**, registrado no ato **R.2 COMPRA E VENDA**; Em favor de Maria da Conceição Nascimento Ferradeira, brasileira, viúva, do lar, residente nesta cidade; **R.03 – PENHORA**: Oriunda da mencionada, para garantia da dívida no valor de R\$ 51.666,04.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0.748398-5. Área edificada de 55 m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, apresenta débitos de IPTU nos exercícios de 2014 a 2026, perfazendo o total de **R\$ 39.348,91**, mais os acréscimos legais.



**GUSTAVO LOURENÇO**

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- **Taxa de Incêndio** – FUNESBOM, inscrição nº. 2632359-2, apresenta débito nos exercícios de 2021 a 2025, no total de **R\$ 724,70.**

- Fls. 714/717, Valor da execução = **R\$ 92.990,92**, mais os acréscimos 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 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 (artigo 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

- A venda será efetuada à vista. Na forma do artigo 892, caput do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil), do valor lançado, 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. A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico, com a complementação, 70% restantes no prazo de 05 (dias). 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.

- 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. Destacado, também, que a apresentação destas propostas não importará na suspensão do leilão e que elas serão avaliadas pelo Juízo, conforme critérios legais aplicáveis à espécie (art. 895, §§6º a 8º, 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.

- 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



**GUSTAVO LOURENÇO**

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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.

- 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 – Inciso I e § Único do CPC.

– As certidões de que trata o Art. 255, inciso XIX da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, alterado pelo provimento 82/2020, serão lidas no ato do pregão.

– E para que cheque ao conhecimento de todos os interessados foi expedido o presente, que será publicado através da plataforma de leilões on-line: [www.gustavoleiloeiro.com.br](http://www.gustavoleiloeiro.com.br), e [www.sindicatodosleiloeirosrj.com](http://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, aos 04 dias do mês de junho do ano de 2026. Eu, Sueli Aparecida de Carvalho – Chefe da Serventia, matrícula nº. 01/27851, o fiz datilografar e subscrevo. (as.)  
Dra. Milena Angélica Drumond Morais Diz – Juíza de Direito.