



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Comarca da Capital

Cartório da 01ª Vara Cível

Av. Erasmo Braga, 115 3º andar – Salas 211, 213 e 215 D - CEP: 20020-970 - Centro - Rio de Janeiro - RJ

Tel.: 3133-2000 e-mail: cap01vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LISBOA** em face de **DANIEL DA CONCEIÇÃO BENEDITO - Processo nº. 0291759-24.2021.8.19.0001**, passado na forma abaixo:

A DRA MARISA SIMOES MATTOS PASSOS - Juíza de Direito Titular da Vara acima, Faz saber aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **DANIEL DA CONCEIÇÃO BENEDITO e MARIA GUADALUPE DE HOLANDA BENEDITO, na forma do Art. 889, Inciso I e §Único do CPC, de que no dia 24/08/2026, a partir das 12:20 horas**, com término às 12:40 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, e-mail: suporte@gustavoleiloeiro.com, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **27/08/2026**, no mesmo horário e local o **2º Público Leilão**, sendo o lance mínimo a partir de **60% do valor da avaliação** - Art. 890, §Único do CPC, que estará aberto na forma online, do imóvel penhorado - fls. 264, descrito e avaliado às fls. 374/375; esclarecimento do OJA às fls. 410, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: JUSTIFICATIVA:** Estive no endereço no dia 29.05.2025 às 10 horas e 30 min, não obtendo atendimento, sendo informada pelo porteiro Sr. Antônio Carlos que a sala se encontra alugada. Deixei correspondência com telefone de contato, não havendo retorno até a presente data. **IMÓVEL: AVENIDA PRESIDENTE VARGAS, 590 – SALA 1619, CENTRO – RIO DE JANEIRO., com 22 m2, caracterizado e dimensionado na matrícula 95677 do cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, com inscrição no IPTU nº. 0755424-9.** PRÉDIO: construído em 1964 em concreto armado e alvenaria de tijolos, o Edifício é dividido em 22 andares, 04 elevadores para transitar entre eles, oferecendo sistema de segurança com câmeras externas e internas. O acesso ao prédio se dá através de uma escada com dois degraus, possuindo uma rampa móvel que garante acessibilidade. A portaria funciona 24 horas, todos os dias, possui um balcão em alvenaria, com paredes aparentando granito e piso no mesmo estilo, com teto em gesso com led. Não oferece garagem. REGIÃO: Localizado na parte Central da cidade do Rio de Janeiro, em rua asfaltada com circulação de transporte público (ônibus, VLT, táxi, metrô, trem), com distribuição de energia elétrica, rede de água e esgoto, mas sofrendo pelo esvaziamento de pessoas desde a pandemia causada pelo coronavírus. ISTO POSTO, AVALIO o imóvel em R\$ 55.240,00 (cinquenta e cinco mil e duzentos e quarenta reais). Que atualizada na data da expedição do presente edital corresponde ao valor de **R\$ 57.700,00 (Cinquenta e sete mil, e setecentos reais).**

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 02º Ofício do Registro de Imóveis, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 95.677, assim descrito: Sala 1619 do edifício situado na Avenida Presidente Vargas nº. 590 e sua correspondente fração ideal de 31/15.460 do respectivo terreno, constando no ato **AV. 1 CONSTRUÇÃO:** Habite-se concedido em 17.07.1963; **R. 13 COMPRA E VENDA:** Em favor de Daniel da Conceição Benedito, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Maria Guadalupe de Holanda Benedito, brasileiros, residentes nesta cidade. Rio, 27/07/2009; **R. 14 PENHORA:** Oriunda da própria ação, para garantia da dívida no valor de R\$ 30.621,09. Rio, 25/04/2024.

– Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0.755.424-9. Área edificada = 22 m2.

- De acordo com a Certidão Fiscal e Enfiteutica o Imóvel apresenta débitos de IPTU nos exercícios de 2017 a 2021, perfazendo o total aproximado de R\$ 11.599,75, mais acréscimos legais.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- Não apresenta débitos com a Taxa de Incêndio – inscrição 2502686-5.

- Fls. 423/424, planilha de débito, no valor de R\$ 83.054,12.

– 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.

- **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 (cinco) 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.

- Defiro desde já a comissão do leiloeiro no valor de 5% sobre o produto da arrematação, ou no valor de 2,5% sobre o valor da dívida (e não do acordo) para o caso de acordo, pagamento voluntário do débito, remissão ou adjudicação, acrescido do valor das despesas comprovadamente realizadas em todos os casos.

- 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 do CPC.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

– 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 21 dias do mês de julho do ano de 2026. Eu, Fernando Antônio dos Santos - Responsável pelo Expediente, mat. 01/9863, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Marisa Simões Mattos Passos – Juíza de Direito.