



Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional da Barra da Tijuca
Cartório da 04ª Vara Cível

Av. Luiz Carlos Prestes, s/nº 2º andar - CEP: 22775-055 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro – RJ.

Tel.: 21 3385-8700 E-mail: btj04vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO, e INTIMAÇÃO com prazo de 20 (vinte) dias (ART. 879 – II; 882 – §1º e 2º CPC e RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos da Ação de Despejo por falta de pagamento proposta por MARCELO LIMA SOARES DE ARAUJO em face de RICARDO BATISTA BOLDT E OUTROS - Processo nº. 0005195-48.2002.8.19.0209, passado na forma abaixo:

A DRA BIANCA FERREIRA DO AMARAL MACHADO NIGRI - Juíza de Direito da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **RICARDO BATISTA BOLDT, ESPÓLIO DE NOELI MAGALHÃES MESQUITA, seus Herdeiros e/ou Sucessores MICHELLE MAGALHÃES MESQUITA, CECÍLIA MAGALHÃES MESQUITA, LUCIANA MAGALHÃES BATISTA, na forma do Art. 889 - Inciso I, e §Único do CPC**, de que no dia **06/11/2026** a partir das 13:00 horas, com término às 13:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão Eletrônico** através da **Plataforma de Leilões - 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**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **10/11/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão Eletrônico** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma online, o imóvel penhorado as fls. 919 (Termo da Penhora); descrito e avaliado às fls. 1.038; fl. 1048 – impugnação pelo Defensoria Pública, homologada a avaliação às fls. 1056, como segue:

– **AUTO DE AVALIAÇÃO, na forma abaixo: LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA** - IMÓVEL: Situado na **RUA ALMIRANTE TAMANDARÉ 21 – APARTAMENTO 1101, FLAMENGO/RJ**. Devidamente dimensionado e caracterizado no 9º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula 104.544 e na inscrição municipal de nº 0.354.547-2(IPTU), conforme fotocópias da Certidão que acompanharam o mandado e fazem partes integrantes deste laudo. Prédio: Edificado em 12 pavimentos, contendo 02 apartamentos por andar. Portaria 24h, antiga, 2 elevadores. APARTAMENTO: Unidade residencial com 119m². Fiz a Avaliação Indireta, em virtude de não ter localizado o morador na diligência. Informações com o porteiro, Alexandre. Da região: Encontra-se servida por bastante comércio e próximo ao metro do Catete Avalio o imóvel acima descrito em R\$ 950.000,00 (Novecentos e cinquenta mil reais). RJ, 20/03/2026, Claudia Evangelista de Sousa Oficial de Justiça - Mat. 01/24898. Fls. 1048 – Impugnação, **RETIFICADO O LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA O VALOR DE R\$ 1.200.000,00 (Um milhão e duzentos mil reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo **9º Ofício do RGI**, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 104.544, assim descrito: Rua Almirante Tamandaré nº. 21, apartamento 1101 com a fração de 38/1.000 do domínio útil do terreno. Foreiro ao Município do Rio de Janeiro. Freguesia da Glória. Proprietária: MARIANNA DE LIMA TEIXEIRA DE ALMEIDA, brasileira, desquitada, constando no ato **R-02 DOAÇÃO**: Em favor de Noeli Magalhães Mesquita, brasileira, bancária, casada pelo regime da separação de bens com Damião Magalhães Mesquita. RJ, 23/06/1983; **R-4 PENHORA EM 1º GRAU**: Oriunda da mencionada ação, para garantia de dívida no valor de R\$ 509.879,52. RJ, 19/09/2024.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0.354547-2. Área edificada de 119 m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, onde apresenta débito de IPTU no exercício de 2022 a 2026, perfazendo o total de **R\$ 19.391,67**, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 1968364-8, não possui débito.

- Caso haja débito de Condomínio, será informado no dia do Pregão.

– 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).



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- 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.

- 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).

- 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 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, com a complementação, 70% restantes no prazo de 15 (quinze) 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.

- Caso haja proposta, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, que seja permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 25% do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 30 (trinta) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo (04ª VC – Regional da Barra da Tijuca) junto ao Banco do Brasil, contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). 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 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 suprimindo, 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, suprimindo assim a exigência contida no Art. 889, incisos e § 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 da plataforma de leilões on-line: www.gustavoleiloeiro.com.br, e 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 25 dias do mês de setembro do ano de 2026. Eu, Fernanda Célia Abreu Oliveira, Chefe da Serventia - mat. 01/20111, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Bianca Ferreira do Amaral Machado Nigri – Juíza de Direito.