



Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Comarca da Capital

Cartório da 11ª Vara Cível

Av. Erasmo Braga, 115 - Sala 220, 222, 224 B, CEP: 20020-970 - Castelo - Rio de Janeiro - RJ.

Tel.: 3133-2458 E-mail: cap11vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO, e INTIMAÇÃO com prazo de 05 (cinco) dias (**ART. 879 - II; 882 - §1º, 2º CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 236, Art. 10 - §Único**), extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum – Reivindicação proposta por **ESPÓLIO DE FLORENTINO FERNANDES DOMINGUES** em face de **MARCIO RODRIGUES DE CASTRO E EDICLEIDE VERÍSSIMO DE SOUZA** - Processo nº 0278045-75.2013.8.19.0001 - passado na forma abaixo:

A DRA LINDALVA SOARES SILVA - Juíza de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao **ESPÓLIO DE FLORENTINO FERNANDES DOMINGUES, na pessoa de sua administradora provisória CRISTINA FERREIRA FERNANDES, HERDEIROS/SUCESORES FELIPE DOS SANTOS DOMINGUES E THAIANY FERNANDA DO NASCIMENTO DOMINGUES na forma do Art. 889 - Inciso I e §Único do CPC**, de que no dia **13/08/2026** a partir das 12:00 horas, será aberto o **1º Público Leilão Eletrônico**, 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., telefone: 21 2220-0863, e-mail: suporte@gustavoleiloeiro.com, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **18/08/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão Eletrônico** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma online, do imóvel penhorado as fls. 1.915 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 1.979, como segue:

-AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA O IMÓVEL: APARTAMENTO SITUADO NA RUA COSTA BASTOS, Nº 8, APTO. 1001, SANTA TERESA, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado, conforme cópia de certidão do cartório do 2º Ofício que acompanhou o mandado e que faz parte integrante deste auto. Situado de frente para a rua, exposto ao sol da manhã e sem vaga de garagem. Segundo o porteiro, é composto de quarto, sala, cozinha, banheiro e provavelmente encontra-se em estado de conservação. O TERRENO: Onde se encontra edificado o imóvel, está descrito, caracterizado e confrontado, como consta nas cópias xerox anexadas no referido mandado (Certidão do 2º RGI). O EDIFÍCIO: Prédio antigo, com serviço de portaria e sem área de lazer. CONCLUSÃO: assim, ante as pesquisas levadas a efeito na região para tomada de preço de imóveis semelhantes ao avaliando. Assim, dimensões, área construída, padrão do logradouro, idade, **ATRIBUO AO BEM ACIMA DESCRITO, O VALOR DE R\$ 290.000,00 (DUZENTOS E NOVENTA MIL REAIS)**

- Conforme certidão do 02º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 97.791, assim descrito: Apartamento 1001 do edifício situado na Rua Costa Bastos nº 8 e sua correspondente fração ideal de 46/2.300 do respectivo terreno, constando no ato **AV - 1 CONSTRUÇÃO**: O imóvel encontra-se constituído, não tendo sido comprovada a concessão do "habite-se". RJ, 01/11/2012; **R.02 DOAÇÃO**: Em favor de FLORENTINO FERNANDES DOMINGUES, português solteiro, maior, do comércio, portador da carteira de identidade W 515428-A, expedida pelo SE/DPMF/DPF, CPF nº 052.887.227-68, residente e domiciliado nesta cidade. RJ, 01/11/2012; **AV - 4 REVERSÃO**: Nos termos do documento objeto do ato R-2 o imóvel foi doado gravado com a cláusula de reversão, voltando o mesmo ao patrimônio da doadora se sobreviver ao donatário. RJ, 01/11/2012; **AV - 5 GRAVAMES**: Nos termos do documento objeto do ato R-2, o imóvel foi doado gravado com as cláusulas de impenhorabilidade e incomunicabilidade. RJ, 01/11/2012; **AV.07 INDISPONIBILIDADE**: Fica averbado que no Processo nº 01007402920195010007 do Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região, 7ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, foi determinada a indisponibilidade dos bens de FLORENTINO FERNANDES DOMINGUES, CPF Nº 025.887.227-68. RJ, 18/08/2021; **R - 8 PENHORA**: Juízo da 12ª VC Comarca da Capital/RJ, Processo nº. 0091670-87.2018.8.19.0001, ação movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO INOAN, para garantia da dívida de R\$



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

115.433,46. RJ, 30/05/2025. **R-9 PENHORA:** Oriunda da mencionada ação, para garantia da dívida no valor de R\$ 291.008,96. RJ, 26/06/2025.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 5.95389-8. Possui Área Edificada de 51 m2.
- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, onde apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2013, 2015 a 2026, perfazendo o total de **R\$ 10.983,12, mais os acréscimos legais.**
- Taxa de Incêndio, FUNESBOM, inscrição nº. 283037-0, onde apresenta débito nos exercícios de 2021 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 735,58.**
- Caso haja débito de Condomínio, será apresentado no dia do Pregão.
- Os débitos de IPTU se sub-rogam no valor da arrematação na forma do art. 130, parágrafo único, do CTN e o arrematante responde pela integralidade do débito condominial do imóvel, se houver, tendo em conta o caráter propter rem dessa verba.
- O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do CPC até o momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA TAL POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903 do CPC).
- 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.
- A carta de arrematação somente será expedida após a quitação do IPTU, nos termos da determinação supra e a comprovação do pagamento do imposto de transmissão, nos termos do art. 901, §2º, do CPC. 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).
- O pagamento será à vista, 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. Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. Fixo a comissão do leiloeiro em 5% da arrematação, caso esta venha a ser positiva e ainda que haja remissão.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- 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, 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 pagamentos parcelado consoante disposto no artigo 895 §7º do CPC.
- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.
- Ficam 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 – Inciso I e § Único do CPC.
- As certidões de que trata o Art. 255, inciso XX 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, 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 22 dias do mês de julho do ano 2026. Eu, Vanessa Moraes de Lima Rossi - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/30064, o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dra. Lindalva Soares Silva – Juíza de Direito.