



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Comarca da Capital

Cartório da 27ª Vara Cível

Av. Erasmo Braga, 115 D, 339, 341 e 343 – CEP. 20210-030, Centro – Rio de Janeiro/RJ.

Tel. 21 3133-2238 e-mail: cap27vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ONLINE 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 proposta por ENIR VIEIRA DA SILVA GAGLIANO BANDEIRA em face de ANA MARIA GAGLIANO - Processo nº. 0320047-21.2017.8.19.0001 – JUSTIÇA GRATUITA, passado na forma abaixo:

O DR. RICARDO COIMBRA DA SILVA STARLING BARCELLOS - Juiz de Direito, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **ANA MARIA GAGLIANO, na forma do Art. 889, Inciso I do CPC**, de que no dia **17/09/2026** às 12:00 horas, com término às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, 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, apreçoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **22/09/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de **50% do valor da avaliação – Art. 885 e 891, §único do CPC**, que estará aberto na forma online, o imóvel penhorado às fls. 601; descrito e avaliado às fls. 1439, homologada avaliação às fls. 1495, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: Em razão de não ter acessado o imóvel, tendo em vista que, segundo informação do porteiro Vamberto da Silva, o inquilino não se encontrava em casa no momento da diligência, promovo a AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel. **IMÓVEL AVALIADO: APARTAMENTO**, situado na **RUA MARECHAL MASCARENHAS DE MORAIS Nº 190, APARTAMENTO 703, BAIRRO COPACABANA**. Dimensionado e caracterizado pelo 5º Ofício do Registro de Imóveis, inscrito na matrícula nº 49.437, Livro nº 2º/7, Fls. 174, inscrição municipal nº 1.534.550-7, com vaga de garagem. Segundo o espelho do IPTU, o imóvel localiza-se de frente e mede 79m2, conforme cópias de certidões que acompanham o r. mandado e fazem parte integrantes deste laudo. **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL - IMÓVEL: PRÉDIO RESIDENCIAL** - Idade: 1982. Prédio com sete andares e um andar cobertura; sendo quatro apartamentos por andar e uma cobertura; prédio com garagem; playground com salão de festas; três elevadores; serviço de porteiros 24horas, e sistema de monitoramento por câmeras de segurança em todo prédio. DA REGIÃO: Tem-se acesso aos principais meios de transporte públicos. Localizado próximo ao comércio em geral. É servido de todos os melhoramentos públicos do Município, como distribuição de energia elétrica rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento e rede de água e esgoto. **CONCLUSÃO**: Considerando-se a sua localização, dimensões, área construída, características, padrão do logradouro e idade. **ATRIBUO** ao imóvel acima descrito e sua correspondente fração ideal do domínio útil do respectivo terreno o valor de **R\$ 1.091.500,00 (um milhão, noventa e um mil e quinhentos reais)**.

- Conforme certidão do 05º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 49.437, assim descrito: IMÓVEL: Apartamento nº 703 do edifício situado na rua Marechal Mascarenhas de Moraes nº 190, com direito a uma vaga de garagem, localizada indistintamente, no pavimento térreo, no 1º ou 2º pavimento de garagem elevadas com 1/40 do terreno, constando no ato **AV.4 LOCALIZAÇÃO DE VAGAS**: a vaga de garagem do apartamento desta matrícula, está localizada no 1º pavimento garagem elevada; **R.15 COMPRA E VENDA**: Em favor de Ana Maria Gagliano, brasileira, solteira, maior, economista, declara que não vive em união estável, residente nesta cidade. RJ, 12/12/2006.

- Inscrição na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº 1.534550-7. Área edificada de 79 m2.
- Conforme **Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel**, apresenta débito de IPTU no exercício de 2025, no total de **R\$ 477,41, mais os acréscimos legais**;



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- **Taxa de Incêndio** – FUNESBOM, inscrição nº. 653129-7, não possui débito;

- Caso haja débito de condomínio, será apresentado no dia do Pregão;

– A arrematação se dará livre e desembaraçada de todos e quaisquer débitos na forma do Art. 130, §Único do CTN (IPTU), 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. Ciente ainda de que não pagamento do preço no prazo acima estabelecido, será o arrematante condenado ao pagamento de multa no valor de 20% (vinte por cento) da arrematação, acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão ao Leiloeiro, como medida de caráter punitivo pedagógico. Em virtude dos princípios da celeridade e economia processual e a fim de evitar maiores prejuízos às partes, na eventualidade do não pagamento da arrematação pelo arrematante, poderão ser convocados, sucessivamente e na ordem de classificação, os interessados remanescentes pelos últimos lances por eles oferecidos.

- 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 pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895 §7º do CPC.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, no primeiro caso. O valor da comissão do leiloeiro deverá ser pago diretamente a ele pelo arrematante.

- Com o pagamento integral, a prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), extraia-se 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. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do NCPD até o momento anterior à assinatura do termo de adjudicação ou de arrematação. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA ESSA POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, 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.

– 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, 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 10 dias do agosto do ano de 2026. Eu, Nádia Pereira Nascimento – Chefe da Serventia, matrícula 01/31040 o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Ricardo Coimbra da Silva Starling Barcellos – Juiz de Direito.