

Estado do Rio de Janeiro  
Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça  
Comarca da Capital  
Cartório da 23ª Vara Cível  
Av. Erasmo Braga 115, Salas 361 D – Centro – Rio de Janeiro/RJ.  
Tel. 3133-2377 e-mail: cap23vciv@tjrj.jus.br

**EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO 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 Execução de Título Extrajudicial proposta por **RENATA PATRÍCIA LOURENÇO PINTO** em face de **FERNANDO DA CUNHA STEREA E OUTRO- Processo nº. 0093694-88.2018.8.19.0001**, passado na forma abaixo:

A DRA. PAULA SILVA PEREIRA - Juíza de Direito da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **FERNANDO DA CUNHA STEREA E LILLIAN ROSE MCDOUGALL STEREA, na forma do Art. 889, Inciso I e §Único do CPC**, de que no dia **13/10/2025** às 12:30 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da **Plataforma de Leilões - [www.gustavoleiloeiro.com.br](http://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 **16/10/2025**, 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. 787 (Termo da Penhora); descrito e avaliado às fls. 886/887, homologada a avaliação às fl. 894, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL:** Apartamento situado na **AVENIDA PREFEITO MENDES DE MORAIS, Nº 1400, BLOCO II, APARTAMENTO 503, NO BAIRRO DE SÃO CONRADO**. Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 2º Ofício do Registro Geral de Imóveis, sob a matrícula nº46126 e pela Inscrição Municipal de nº 1.730.497-3 (IPTU). APARTAMENTO: Inicialmente, cumpre esclarecer que, ao ter esta Oficial de Justiça comparecido ao endereço constante no r. mandado, para realizar a Avaliação determinada, não localizando moradores no local, não podendo, desta forma adentrar no imóvel, sendo possível somente realizar a Avaliação Indireta do Imóvel, conforme Aviso 02/2006 da Corregedoria. Construção em Condomínio de alto padrão, em frente à praia de São Conrado, tendo a mesma área *oficialmente edificada de 210m²*, conforme guia do IPTU. METODOLOGIA AVALIATÓRIA: Foi utilizado o mercado de compra e venda no mês de junho/25 e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do avaliado, sendo as fontes os usuais e ao tempo das diligências. **AVALIO O IMÓVEL ACIMA DESCRITO, EM R\$ 5.000.000,00 (Cinco milhões de reais)**.

- Conforme certidão do 02º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 46.126, assim descrito: Apartamento nº 503 do Bloco II do edifício em construção situado na Avenida Prefeito Mendes de Moraes nº 1.400, com direito a 03 vagas de garagem no 2º subsolo, indiscriminadamente e suas correspondentes frações ideais de 2/10.000 para a vaga de garagem e 37/10.000 para o apartamento do respectivo terreno, contando no ato, **AV-5-46.126 – CONSTRUÇÃO:** “Habite-se” concedido em 09.09.85. RJ, 02/10/1985; **R-13-46.126 – COMPRA E VENDA:** Em favor de FERNANDO DA CUNHA STEREA, empresário, CPF nº 436.548.437-00 e sua mulher LILLIAN ROSE MCDOUGALL STEREA, do lar, CPF nº 667.499.217-87, brasileiros casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade. RJ, 31/08/2004; **R-15-46.126 – SEQUESTRO:** Nos termos do Aviso nº 228/2008, de 19.05.2008, do Exmo. Desembargador Luiz Zveiter, Corregedor- Geral da Justiça deste Estado, protocolado sob o nº 403.762, em 04.08.2008, tendo em vista os termos do Ofício nº OFI.0041.000993-3/2008, de 02.04.2008, da lavra do Exmo. Sr Dr. VLAMIR COSTA MAGALHÃES, MM Juiz Federal da 4ª Vara Criminal Federal da Sessão Judiciária do Estado do Rio De Janeiro, fica registrado que o referido Juízo determinou o sequestro do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade de FERNANDO DA CUNHA STEREA, nos termos dos autos da ação de sequestro de 2008.51.01.803 203-2, não podendo aliena-lo ou onerá-lo. RJ, 12/08/2008; **AV-20-46.126 – ARROLAMENTO DO IMÓVEL:** Fica averbado o arrolamento do imóvel com base nos artigos 64 e 64-A da Lei 9.532, de 10.12.1997, e no § 5º do artigo 64 da Lei nº 9.532, de 10.12.1997, do sujeito FERNANDO DA CUNHA STEREA, CPF nº 436.548.437-00. Ocorrendo a alienação, transferência ou oneração do imóvel ou de direitos arrolados, o fato deverá ser comunicado a referida Delegacia da Receita Federal, no prazo de 48 horas. RJ, 12/11/2014; **AV-21-46.126 – AJUIZAMENTO DA EXECUÇÃO:** Oriunda da mencionada ação. RJ, 28/11/2024; **AV- 22-46.126 – PENHORA:** Oriunda da mencionada ação. RJ, 07/04/2025;

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 1.730497-3. Área edificada de 210 m2.
- Conforme **Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel**, onde não apresenta débito de IPTU.
- **Taxa de Incêndio** – FUNESBOM, inscrição nº. 748461-1, onde apresenta débito nos exercícios de 2023 e 2024, perfazendo o total de **R\$ 547,29**.

**- Não possui débito de Condomínio:**

– 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](http://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](http://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).

- Na forma do artigo 892, caput do CPC, o pagamento será à vista, ou caução de 30% 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, sendo os 70% no prazo de 05 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. Em caso de acordo, remissão ou adjudicação, os honorários devidos serão de 2,5% do valor da avaliação, a título de reembolso das despesas efetuadas pelo leiloeiro. Autorizo, desde já, aos funcionários do leiloeiro nomeado a providenciar o cadastro de interessados e o transporte dos bens móveis ao depósito próprio, mediante a assinatura de termo de guarda lavrado nos autos, assim como a visitação deste pelos interessados, acompanhados dos funcionários do leiloeiro e de força policial, em caso de resistência, mediante solicitação.

- 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 suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.

- Ficam o(s) devedore(s), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, intimados dos Leilões por intermédio deste edital, suprindo assim a exigência contida no Art. 889, seus Incisos e § Único do CPC.

– 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](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 18 dias do mês de setembro do ano de 2025. Eu, Valéria Silva Gonçalves De Paula – Chefe da Serventia, matrícula nº. 01/29303, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Paula Silva Pereira – Juíza de Direito.