



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Comarca da Capital

Cartório da 07ª Vara Cível

Av. Erasmo Braga, 115 Salas 204 206 208 B CEP: 20020-970 - Castelo - Rio de Janeiro - RJ

Tel.: 2588-2400 e-mail: cap07vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05(cinco) dias (ART. 879 – II c/c 882 - §1º e 2º DO CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 314, de 20/04/2020), extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ANTONINI em face do ESPOLIO DE ANGELINA ANTONINI - Processo nº. 0297593-18.2015.8.19.0001**, passado na forma abaixo:

A DRA. DEBORA MARIA BARBOSA SARMENTO - Juíza de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente ao **ESPOLIO DE ANGELINA ANTONINI, Inventariante UMBERTO SCIPIONE GIUDINO ANTONINI, na forma do Art. 889 - Inciso I e § Único do CPC**, de que no dia **31/08/2026** às 12:00 horas, com término às 12:20 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, correio eletrônico: suporte@gustavoleiloeiro.com, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **03/09/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão Eletrônico** a partir de **70% do valor da avaliação**, do imóvel penhorado às fls. 534 – Termo de Penhora; descrito e avaliado de forma direta às fls. 761, homologada a avaliação às fls. 884, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA Justificativa:** loja fechada, há mais de dois anos, segundo informação do porteiro, Sr. Daniel Domingos. OBJETO DA AVALIAÇÃO: loja A caracterizada e dimensionada na matrícula nº 91.277 do 2º Ofício do Registro de Imóveis. Com inscrição no IPTU sob o nº 0268709-3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL: situado no **TÉRREO – LOJA A, DA RUA RIACHUELO, 405, CENTRO**, RIO DE JANEIRO, em prédio de utilização mista, construído em 1938, no alinhamento da via pública. O imóvel tem 86 metros quadrados de área edificada e está localizado em rua asfaltada, próximo do comércio, restaurantes e dos meios de transportes públicos. **VALOR: atribuo ao imóvel o valor de R\$ 408.500,00 (Quatrocentos e oito mil e quinhentos reais).**

- Conforme certidão do 02º Ofício do Registro de Imóveis, matriculado sob o nº 91.277, descrito como: Loja A e Depósito do edifício situado na Rua Riachuelo nº 405 e sua correspondente fração ideal de 1/48 do respectivo terreno, Constando como Proprietário: GERARDO ANIELO PIETRANTONIO ANTONINI, brasileiro, casado, comerciante, residente nesta cidade. RJ, 07/06/2004; constando no ato **Av- 1-91.277- CONSTRUÇÃO:** Habite-se concedido em 27.03.1935. RJ, 07/06/2004; **R.2 - PENHORA:** Juízo de Direito da 12ª VFP/RJ - Execução Fiscal nº 2002.120.029892-8, proposta pelo Município do Rio de Janeiro, garantia do Valor de R\$ 5.101,05. RJ, 07/06/2004; **R.3 – PENHORA:** Juízo da 12ª VFP/RJ - Execução Fiscal nº 2004.120.044175-4, para garantia do Valor de R\$ 11.360,93. RJ, 20/06/2007; **AV.4 IMPEDIMENTO:** Nos termos dos Ofícios nºs 2336/2009/OF e 479/2010/OF expedido pelo Juízo de Direito da 5ª Vara de Órfãos e Sucessões da Comarca da Capital-RJ, extraídos dos autos de inventário dos bens deixados por ANGELINA ANTONINI, CPF nº 005.532.127-53(Processo nº 0068824-96.2006.8.19.0001 onde fica averbado que o mencionado Juízo determinou a este Serviço Registral que se abstenha de registrar qualquer escritura de doação reserva de usufruto referente ao imóvel da presente matrícula, em especial lavrada no Cartório do 14º Ofício de Notas desta cidade. RJ, 05/05/2010; **R.5 – PENHORA:** Juízo da 12ª VFP/RJ - Execução Fiscal nº 0352693-21.2016.8.19.0001, para garantia do Valor de R\$16.666,24. RJ, 03/09/2020; **R.6 PENHORA:** Oriunda da mencionada ação, para garantia da dívida no valor de R\$ 488.167,94. RJ, 12/06/2026.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº **0.268709-3. Área de 86 m2.**



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, o imóvel apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2003 a 2005, 2010 a 2017 e 2020 a 2026, perfazendo o total de **R\$ 233.599,571** mais os acréscimos legais.

- FUNESBOM, Taxa de Incêndio – Inscrição nº. 140218-9, apresenta débito nos exercícios de 2020 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 2.050,16**, mais os acréscimos legais.

– 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 arrendimento. 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).

- 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 (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.

- 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.

- 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.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.
- As certidões referentes ao Art. 255, inciso XIX da Consolidação Normativa da C.G.J, serão lidas pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão.
- 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, não sejam encontrados, ficam pelo presente edital intimados dos Leilões por intermédio deste edital, suprimido assim a exigência contida no Art. 889 e incisos do CPC.
- Para conhecimento de todos os interessados, foi expedido o presente Edital, que será afixado no local de costume e nos autos acima.
- Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 21 dias do mês de julho do ano de 2026. Eu, Magali Nogueira Dos Santos – Chefe da Serventia - Matr. 01/27894, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Débora Maria Barbosa Dos Santos – Juíza de Direito.