



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 do ESPÓLIO DE FERNANDO DA CUNHA STEREA E OUTROS - Processo nº. 0093694-88.2018.8.19.0001, passado na forma abaixo:

A DRA. ROSANA SIMEN RANGEL - Juíza de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente ao **ESPÓLIO DE FERNANDO DA CUNHA STEREA, por seu Inventariante PATRICK MCDUGALL STEREA e YASMINE MCDUGALL STEREA, ambos herdeiros, na forma do Art. 889, Inciso I do CPC**, de que no dia **22/09/2026** às 13:00 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**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **29/09/2026**, 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. 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 nº 46126 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). Que atualizado na data da expedição do presente edital, corresponde ao valor de R\$ 5.221.000,00 (Cinco milhões, duzentos e vinte um mil 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 CONSTRUÇÃO:** “Habite-se” concedido em 09.09.85. RJ, 02/10/1985; **R – 13 COMPRA E VENDA:** Em favor de FERNANDO DA CUNHA STEREA, empresário, CPF nº 436.548.437-00 e sua mulher LILLIAN ROSE MCDUGALL 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; **AV - 20 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**



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- **AJUIZAMENTO DA EXECUÇÃO:** Oriunda da mencionada ação. Valor da causa R\$ 304.634,00. RJ, 28/11/2024; **AV - 22 PENHORA:** Oriunda da mencionada ação. Valor da execução R\$ 658.752,96. RJ, 07/04/2025; **AV - 24 ÁREA DO IMÓVEL:** Fica averbado, ex officio, que no memorial de incorporação consta que o imóvel possui a área privativa de 268,84 ms. Ato conferido e praticado pelo Oficial Substituto. RJ, 26/03/2026; **R - 25 PARTILHA:** Dos bens deixados pela finada LILIAN ROSE MACDOUGALL STEREA, transmitente: Espólio de Lilian Rose Macdougall Sterea, Adquirentes: 1) Espólio de Fernando da Cunha Sterea; 2) Yasmine Mcdougall Sterea, brasileira, divorciada e 3) Patrick Mcdougall Sterea, brasileiro, assistido de sua mulher Luiza Garayp Moreira Ferreira, casados pelo regime da separação total de bens, na **proporção de ½ para o 1º e ¼ para cada um dos demais**. RJ, 26/03/2026; **AV - 26 PACTO ANTENUPCIAL:** Celebrado entre Patrick MC Dougall Sterea e Luiza Garayp Moreira Ferreira, convencionando que o regime de bens a vigorar entre eles, após a realização do casamento, será o da completa e absoluta separação total de bens. RJ, 26/03/2026. Certifico mais, que consta sobre o imóvel a seguinte prenotação: Livro protocolo nº. 1-DX; Fl. 191; nº 600.891; Data: 03/07/2026: Título: Instrumento Particular de 21/03/2023; Natureza do ato: Locação. RJ, 22/07/2026.

OBS: Conforme r. sentença proferida nos autos dos Embargos de Terceiro nº 0119294-67.2025.8.19.0001, pelo Juízo da 23ª Vara Cível da Capital/RJ, restou reconhecido o direito à preservação da meação incidente sobre o imóvel objeto de constrição nestes autos, ficando, todavia, resguardada ao Espólio de Lilian Rose McDougall Sterea a sua quota-parte equivalente a 50% (cinquenta por cento) sobre o Produto da Arrematação.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 1.730497-3. **Área edificada de 268,84m²**

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, onde apresenta débito de IPTU no exercício de 2026, perfazendo o total de R\$ 24.426,27.

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 748461-1, onde apresenta débito nos exercícios de 2023 a 2025, perfazendo o total de R\$ 868,80.

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

- A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do NCPD: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, do CTN. Caso o leiloeiro, ao verificar os débitos, perceba que o valor das dívidas aqui mencionadas supere o valor fixado como preço mínimo, deverá alertar o Juízo para reconsideração do mesmo.

- 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. Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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).

- 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, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial de (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) 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. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser pago diretamente a ele pelo arrematante. 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. Em caso de acordo, remissão ou adjudicação, os honorários devidos serão de 2,5% do valor da avaliação, por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pró-rata), sem prejuízo da reposição das despesas.

- 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 suprimido, 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, suprimido 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, e www.sindicatodosleiloeirosrj.com, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e estará afixado no local de costume.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL



- Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 19 dias do mês de agosto do ano de 2026. Eu, Valéria Silva Gonçalves De Paula – Chefe da Serventia, matrícula nº. 01/29303, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Rosana Simen Range– Juíza de Direito.