



Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional da Barra da Tijuca
Cartório da 01ª Vara Cível
Av. Luiz Carlos Prestes, s/nº 2º andar - CEP: 22775-055 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro – RJ.
Tel.: 3385-8700 E-mail: btj01vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias (ART. 879 – II; 882 - §1º e 2º CPC e RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta por **MARCON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** em face de **ESPÓLIO DE HYLMA MASSENA MACHADO e OUTROS - Processo nº. 0010272-76.2018.8.19.0209**, passado na forma abaixo:

O DR ARTHUR EDUARDO MAGALHÃES FERREIRA - Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente ao **ESPÓLIO DE HYLMA MASSENA MACHADO, por sua Inventariante ELIENE MASSENA BASTOS, CJOFF TAPETES ORIENTAIS EPP, JULIO SZALAY FILHO, CELIA MARIA MASSENA BARBOSA SZALAY, HÉLIO BARBOSA SZALAY e CLARISSA SOARES NUNES SZALAY, na forma do Art. 889 - Inciso do CPC**, de que no dia **14/10/2026** a partir das 12:30 horas, com término às 12:50 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, 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., apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **20/10/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma online, o imóvel penhorado às fls. 160 (Termo da Penhora); homologada a avaliação às fls. 368/369, como segue:

– **IMÓVEL SITUADO NA RUA CÂNDIDO GAFFREE Nº. 166 – APARTAMENTO 202, URCA – RIO DE JANEIRO/RJ. – CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ENSEADA. AVALIAÇÃO DE R\$ 1.700.000,00 (Um milhão e setecentos mil reais).**

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis – matriculado sob o nº. 28.527, assim descrito: **Apartamento 202 do edifício situado na Rua Cândido Gaffrée nº 166, na Freguesia da Lagoa**, nesta cidade, e a fração ideal de 0,05113179 do terreno que é foreiro ao Domínio da União, respectivamente, constando no ato **R-2 COMPRA E VENDA**: Em favor de HYLMA MASSENA MACHADO, brasileira, do lar, casada pelo regime da comunhão de bens com Jayme de Freitas Machado, residentes nesta cidade. RJ, 07/03/1983; **AV-4 PACTO ANTENUPCIAL**: o pacto antenupcial celebrado entre HYLMA MASSENA MACHADO e JAYME DE FREITAS MACHADO, pelo regime da completa separação de bens, através da escritura de 30/09/1968 do 14º ON, Livro 1572, fls. 66, foi devidamente registrado na Ficha de Registro Auxiliar nº 1470. RJ, 03/07/2003; **AV-5 VIUVEZ**: fica averbado que, em virtude do falecimento de JAYME DE FREITAS MACHADO, ocorrido em 06/11/1984, o atual estado civil de HYLMA MASSENA MACHADO é o de viúva. RJ, 03/07/1983; **R-6 DOAÇÃO**: Pela Escritura Pública de 17/04/2000, do 24º Serviço Notarial desta cidade, Livro 5059, fls. 082, RUTH MASSENA WILLINGTON, brasileira, viúva, contadora, CPF/MF nº 046.322.147-87, transmitiu a HYLMA MASSENA MACHADO, brasileira, viúva, do lar, CPF nº 019.828.007-63, a parte ideal correspondente a 1/3 do imóvel, pelo valor de R\$ 35.000,00, tendo sido atribuído para efeitos fiscais o valor de R\$ 35.000,00. RJ, 03/07/1983; **R-7 USUFRUTO**: a doadora HYLMA MASSENA MACHADO, ali qualificada, reservou para si o usufruto vitalício do imóvel desta matrícula. RJ, 03/07/1983; **R-8 ADJUDICAÇÃO DA NUA-PROPRIEDADE DO IMÓVEL**: Pela Carta de Adjudicação da 12ª VOS desta cidade, nos autos do inventário dos bens deixados por RUTH MASSENA WILLINGTON, CPF/MF nº 046.322.147-87, falecida em 21/06/2007, fica adjudicada a nua-propriedade do imóvel a HYLMA MASSENA MACHADO, brasileira, viúva, aposentada. RJ, 26/01/2010; **AV-10 REGULARIZAÇÃO DE AFORAMENTO**: De acordo com o requerimento de 26/03/2010 e Certidão de Autorização de Transferência – CAT nº 00808556-01 – RIP nº 6001.0019112-45, expedida pela SPU em 25/03/2010, fica averbado que o imóvel está cadastrado no Sistema Integrado de Administração Patrimonial – SIAPA, em regime de aforamento, em nome de RUTH MASSENA WILLINGTON. RJ, 16/04/2010; **AV-11 RETIFICAÇÃO DO R-8**:



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Fica retificado o R-8 quanto ao nº do CPF de HYLMA MASSENA MACHADO, que é 105.483.357-53, e não como ali constou. RJ, 16/04/2010; **AV-12 EXISTÊNCIA DE AÇÃO:** Juízo da 1ª VC Regional da Barra da Tijuca/RJ - Processo nº 0010272-76.2018.8.19.0209, valor da causa de R\$ 1.651.654,32. RJ, 13/06/2018; **R-13 PENHORA EM 1º GRAU:** Oriunda da mencionada ação, para garantia da dívida no valor de R\$ 1.676.365,00. RJ, 06/12/2018;

PRENOTAÇÃO PENDENTE – FORMAL DE PARTILHA: Consta na certidão a prenotação nº 393769, de natureza FORMAL DE PARTILHA, apresentada por Pedro Gonçalves Szalay em 10/06/2026, encontrando-se na posição “DEVOLVIDO” na data da expedição da certidão, em 18/08/2026.

- Inscrito na Prefeitura da cidade do Rio de Janeiro sob o nº. 1.173906-7. Área de 121 m2.
- Conforme certidão de situação fiscal e enfiteutica, apresenta débito de IPTU no exercício de 2025 e 2026, perfazendo o total de R\$ 10.242,11, mais os acréscimos legais;
- Taxa de Incêndio, inscrição nº. 478387-4, apresenta débito nos exercícios de 2021 a 2025, perfazendo o total de R\$ 1.201,80.
- 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 (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).
- Na forma do artigo 892, caput do CPC, 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. Ciente ainda de que o 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.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco) 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.

- 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, incisos e § 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 chegue 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, 02 dias do mês de setembro do ano de 2026. Eu, Bianca Orosco Bullaty - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/18828, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Arthur Eduardo Magalhães Ferreira – Juiz de Direito.