



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Comarca da Capital

Cartório da 40ª Vara Cível

Av. Erasmo Braga, 115 3º andar Sala 304/306 B - CEP: 20020-903 - Centro - Rio de Janeiro/RJ.

Tel.: 21 3133-2992 E-mail: cap40vciv@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 de Cobrança proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DARKE** em face de **TICIANA LEITE LUDOLF - Processo nº. 0024242-98.2012.8.19.0001**, passado na forma abaixo:

A DRA. ADMARA FALANTE SCHNEIDER - Juíza de Direito da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **TICIANA LEITE LUDOLF, por sua representante legal LETÍCIA LEITE LUDOLF, na forma do Art. 889, Inciso I e § único c/c 270 e 272 do CPC**, de que no dia **05/11/2026** às 12:30 horas, com término às 12:50 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 **10/11/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de **60% do valor da avaliação – Art. 885 e 891, §único do CPC**, que estará aberto na forma online, o imóvel penhorado às fls. 142 (Termo da Penhora); descrito e avaliado às fls.557, homologada a avaliação às fls. 567, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA - IMÓVEL situado na AVENIDA TREZE DE MAIO Nº 23 – SALAS 727/728, CENTRO/RJ**, devidamente dimensionado e caracterizado no 7º Ofício de Registro de Imóveis, sob a matrícula 43316 e Inscrição Municipal 0.574.732-4 (IPTU), conforme fotocópia da Certidão que acompanhara o mandado e fazem partes integrantes deste laudo. **Prédio:** Edificação com setenta e sete anos de construção, em alvenaria de tijolos, frente do prédio com janelas de esquadria de madeira, pinturas plásticas, porta principal ampla com portão em ferro, três saídas, vinte e seis andares, mil e quarenta salas, dezesseis lojas, prédio comercial, circuito interno, sete elevadores com ascensoristas. Prédio não possui garagem e porta-fogo nos corredores. Salas: 727/728 - Fechadas. Área edificada com 74 metros quadrados. Região: próxima à área comercial. **Avalio** o imóvel acima descrito em **R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais)**.

- Conforme certidão do 07º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 43316, assim descrito: IMÓVEL: Grupo XI constituído das salas 727 e 728 do Edifício na Avenida Treze de Maio nº 23, na Freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 23/10.000 do respectivo terreno. Proprietário: Sylvio José Ludolf casado pelo regime da comunhão de bens com Sylvia Ludolf, residentes nesta cidade, constando no ato **R.01 DOAÇÃO:** Os proprietários acima, doaram a nua propriedade do imóvel objeto da matrícula a TICIANA LEITE LUDOLF, brasileira, menor púbere, estudante, assistida por sua mãe Letícia Leite Ludolf, CPF nº. 141.786.717-26. RJ, 22/07/2008; **R.02 USUFRUTO:** Os doadores reservaram para si o usufruto vitalício do imóvel descrito na matrícula, enquanto vivos forem. RJ, 22/07/2008; **AV.03 GRAVAME:** Fica o imóvel descrito na matrícula, gravado com as cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade. RJ, 22/07/2008; **R.04 PENHORA:** Oriunda da mencionada ação, para garantia da dívida no valor de R\$ 64.119,36. RJ, 26/12/2018.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0.574732-4. Área edificada de 74 m2.

- Conforme **Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica**, apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2006 a 2013, 2021 a 2026, perfazendo o total de R\$ 89.792,62, mais os acréscimos legais;

- **Taxa de Incêndio** – FUNESBOM, inscrição nº. 272755-0, onde **possui débito** nos exercícios de 2021 a 2025, no total de **R\$ 901,29**.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

– 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**. 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 (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 à Leiloeira, 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. Destacado, também, que a apresentação destas propostas não importará na suspensão do leilão e que elas serão avaliadas pelo Juízo, conforme critérios legais



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL



aplicáveis à espécie (art. 895, §§6º a 8º, 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 – Inciso I e § Único 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 14 dias do mês de setembro do ano de 2026. Eu, Paulo Roberto Cortez Rosa - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/14822, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Admara Falante Schneider – Juíza de Direito.