



**GUSTAVO LOURENÇO**

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site [www.gustavoleiloeiro.com.br](http://www.gustavoleiloeiro.com.br), em 12/05/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro  
Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça  
Comarca da Capital  
Cartório da 45ª Vara Cível  
Av. Erasmo Braga 115, 3º andar - Salas 326, 328, 330 B – CEP: 20020-903, Centro /RJ.  
Tel. 3133-3681 e-mail: [cap45vciv@tjrj.jus.br](mailto:cap45vciv@tjrj.jus.br)

**EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO HÍBRIDO, E INTIMAÇÃO**, com prazo de 05 (cinco) dias (**ART. 879 – II; 882 - §1º, 2º CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 236, Art. 10 - §Único**), extraído dos autos da Ação de Procedimento Sumário proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RIO BELO** em face de **ESPÓLIO DE JOSÉ MARTINS - Processo nº 0293208-66.2011.8.19.0001**, passado na forma abaixo:

O DR MÁRCIO ALEXANDRE PACHECO DA SILVA - Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao **ESPÓLIO DE JOSÉ MARTINS, na pessoa do seu Inventariante José Carlos Pinho Martins, na forma do Art. 889, Inciso I e §Único do CPC**, de que no dia **22/05/2026** a partir das 12:00 horas, será aberto o **1º Público Leilão Híbrido**, presencial no átrio do Fórum da Capital, à Av. Erasmo Braga 115, 05º andar – hall dos elevadores, Castelo/RJ., e através da **Plataforma de Leilões Online - www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, devidamente credenciado no TJ-RJ, estabelecido a Av. Erasmo Braga, nº. 277 – Sala 608, Centro/RJ, tel. 21 2220-0863, e-mail: [suporte@gustavoleiloeiro.com](mailto:suporte@gustavoleiloeiro.com), será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **26/05/2026**, o **2º Público Leilão Híbrido**, no mesmo horário e local, pela melhor oferta, a partir de 50% do valor da Avaliação, com observância do art. 843 e §§ 1º e 2º do CPC, o DIREITO E AÇÃO ao imóvel penhorado – fls. 743 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls.775, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: O imóvel encontra-se ocupado por um idoso de 81 (oitenta e um) anos que não franqueou a entrada. **IMÓVEL AVALIADO: APARTAMENTO RESIDENCIAL, localizada na RUA ARTUR BERNARDES, N. 58, APARTAMENTO 707, BAIRRO CATETE/RJ**. Devidamente dimensionado e caracterizado no 9º RGI - matrícula nº. 327260, inscrição municipal de nº 0.283.060-2 (IPTU). CARACTERÍSTICA DO PRÉDIO: prédio exclusivamente residencial e comercial; apresentando 10 (dez) andares, térreo e mais 09 (nove) andares, com 02 (duas) coberturas; do 2º ao 6º andar, com 10 (dez) apartamentos; do 7º ao 9º andar com 09 (nove) apartamentos. Possui portaria 24h; 02 (dois) elevadores. Não há garagem e playground. IMÓVEL AVALIADO: APARTAMENTO RESIDENCIAL: apartamento com 27 m2, kitnet, sala, cozinha e banheiro. DA REGIÃO: O imóvel fica localizado a poucos metros do Largo do Machado, com comércio intenso e acesso aos principais meios de transportes públicos, tais como metrô e ônibus. A região é servida de todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos. DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PARA VENDA As amostras foram coletadas junto ao site "Zap Imóveis" de compra/venda de imóveis. Foram utilizadas 03 (amostras) amostras de imóveis para vender, com as características do imóvel avaliado, no logradouro. AMOSTRAS COLETADAS PARA AVALIAÇÃO POR M2 1ª amostra: apartamento residencial, localizado na Rua Artur Bernardes, 35 m2, valor do m2: R\$ 14.000,00 Fonte de Informação- Imobiliária Zap Imóveis 2ª amostra: apartamento residencial, localizado na Rua Artur Bernardes, 42 m2, valor do m2: R\$ 11.666,00 Fonte de Informação- Imobiliária Zap Imóveis 3ª amostra: apartamento residencial, localizado na Rua Artur Bernardes, 40 m2, valor do m2: R\$ 12.250,00 Fonte de Informação - Imobiliária Zap Imóveis HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL Média homogeneizada do m2: R\$ 12.638,00 Assim, **AVALIO O IMÓVEL EM R\$ 341.244,00 (Trezentos e quarenta e um mil e duzentos e quarenta e quatro reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do 09º Registro Geral de Imóveis, matriculado sob o nº 327260, assim descrito: Apartamento 707 do prédio situado na Rua Arthur Bernardes nº 58, na freguesia da Glória, e correspondente fração ideal de 1,01% do respectivo terreno, constando no ato **AV-01 PROMESSA DE COMPRA E VENDA**: Consta registrada em 13/08/53, a promessa de compra e venda do imóvel feita por 1) Laura Soares de Oliveira Castro; 2) Arnaldo Mendes de Oliveira castro; 3) Oswaldo Mendes de Oliveira e sua mulher Ilza Azevedo de Oliveira Castro em favor de REVIL S/A CONSTRUTORA E OLIVEIRA CASTRO INCORPORADORA, CNPJ 33.61113666/0001-35 com sede nesta cidade; **AV – 2 HABITE-SE**: Concedido habite-se em 09/10/1958; **R - 03 PENHORA EM 1º GRAU**: Juízo da 12ª VFP – Execução Fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro, garantia da dívida no valor de R\$ 524,92, Processo nº 2007.0001.129097-6; **R-04 PENHORA**: Oriunda da mencionada ação, para garantia da dívida no valor de R\$ 147.032,28;

- Inscrito na Prefeitura da cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 0.283060-2. Área edificada de 27m2.



**GUSTAVO LOURENÇO**

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

– Conforme certidão de situação fiscal e enfitêutica, apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2006, 2007, 2009 a 2016 com exigibilidade suspensa – Lei Municipal 691/84, art. 242, VII; e 2024, no **total de R\$ 531,28**, mais os acréscimos legais.

- FUNESBOM – Taxa de Incêndio, inscrição nº 146598-8, encontra-se em débito nos exercícios de 2025, no **total de R\$ 53,75**

- 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.

- OBS. Consta às fls. 40/42 (index 75/77) – Escritura de Promessa de Cessão, como outorgantes cedentes – Joel Cavalcante da Silveira e sua mulher Cândida Netto Silveira; como cessionário José Martins, solteiro, e como interveniente Helena Uras, solteira, realizada em 15/05/1996.

- **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).

- 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 apenas da lei. Na forma do artigo 892, caput do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 05 (cinco) dias.

- A guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), será 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. 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.

- Com o pagamento integral e prova do recolhimento tributário (artigo 901, do NCPC), extraia-se 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;

- 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.

- O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do CPC até o momento anterior à assinatura do termo de adjudicação ou de arrematação. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA ESSA POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, do CPC).



**GUSTAVO LOURENÇO**

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- 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 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 12 dias do mês de maio do ano de 2026. Eu, Fabio Michel Chamas, Mat. 01/23066, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Marcio Alexandre Pacheco da Silva – Juiz de Direito.