



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 13/05/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 46ª Vara Cível
Av. Erasmo Braga 115, Salas 337, 339 e 341 C – CEP: 20020-903, Castelo – Rio de Janeiro/RJ.
tel. 3133-2273 e-mail: cap19vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO 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 Execução de Título Extrajudicial proposta por MARCELO GANTUS, MAURO GANTUS e MARIA GANTUS JASMIN em face de DORA RUTH VIVAS RODRIGUES, AMBROSINA MARIA DOS SANTOS CANAZA e CARLOS CANAZA MAMANI - Processo nº 0808534-86.2023.8.19.0001, passado na forma abaixo:

A DRA. ANA PAULA PONTES CARDOSO- Juíza de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **DORA RUTH VIVAS RODRIGUES, AMBROSINA MARIA DOS SANTOS CANAZA e CARLOS CANAZA MAMANI, na forma do Art. 889, Inciso I e §Único do CPC**, de que no dia **28/05/2026** às 12:30 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., telefone 21 2220-0863, correio eletrônico **suporte@gustavoleiloeiro.com**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, com término às 12:50 horas, ou no dia **02/06/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão**, no mesmo horário e local, pela melhor oferta, a partir de 50% do valor da Avaliação – Art. 891, §Único, o imóvel penhorado – ID 222768640 (Termo da Penhora), descrito e avaliado – ID 234982853, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO**: IMÓVEL - MATRÍCULA NO 11º OFÍCIO DO RGI SOB O Nº 124.269, INSCRIÇÃO NA SMF/RJ IPTU Nº 0.767.705-7. **APARTAMENTO 202 DO EDIFÍCIO SITUADO NA PRAÇA DA BANDEIRA 317, NESTA CIDADE DO RIO DE JANEIRO**. MÉTODO: MCDDM – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - IDADE: 1966; ÁREA EDIFICADA: 90m2; TIPOLOGIA: apartamento; UTILIZAÇÃO: residencial; POSIÇÃO: frente. CARACTERÍSTICAS - Apartamento localizado no segundo andar. Sala e três quartos, sendo uma suíte, com piso em tacos. Possui um banheiro social, cozinha, área de serviço e quarto de empregada e uma pequena área externa. Prédio sem garagem e sem elevador. Vistoria realizada em 27/09/25, quando o morador, Sr. Carlos, franqueou a entrada no imóvel. **REGIÃO**: Encontra-se servida de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, rede de água e esgotos, comércio em geral nas proximidades, serviço de transporte público próximo. **CONCLUSÃO**: Levando-se em conta a sua localização, dimensões, área construída, características, conforme descrição acima, **Atribuo** ao bem acima descrito o valor de R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais). Que atualizado na data da expedição do presente edital, corresponde ao valor de **R\$ 397.000,00 (Trezentos e noventa e sete mil reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do 11º Registro Geral de Imóveis, matriculado sob o nº 124.269, assim descrito: IMÓVEL: Apartamento nº 202 da Praça da Bandeira nº. 317, com 0,161 do terreno, na freguesia do Engenho Velho, constando no ato **R-3 COMPRA E VENDA**: Em favor de AMBROSINA MARIA DOS SANTOS, brasileira, solteira, maior, auxiliar de enfermagem, residente nesta cidade. RJ, 04/01/1995; **AV.5 ESTADO CIVIL/CASAMENTO**: Ambrosina Maria dos Santos e Carlos Canaza Mamani casaram-se em 30/09/1994, pelo regime da separação legal de bens, passando o cônjuge mulher a assinar: AMBROSINA MARIA DOS SANTOS CANAZA. RJ, 10/11/2017; **R-6 HIPOTECA**: em favor do BANCO DO BRASIL S/A, em garantia de um crédito rotativo, abeto a LILIROCK COMÉRCIO E SERVIÇO EIRELI, CNPJ nº. 19.030.747/0001-10, com sede nesta cidade, até o limite de R\$ 109.657,10, destinado a empréstimo de capital de giro ou ao financiamento para aquisição de bens e serviços realizada pela financeira junto aos seus fornecedores. RJ, 28/02/2018; **R-7 PENHORA**: Oriunda da mencionada ação, para garantia do valor de R\$ 478.013,33. RJ, 17/10/2025;

- Inscrito na Prefeitura da cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 0.767705-7. Área edificada de 90m2.

- Conforme certidão de situação fiscal e enfiteutica, não apresenta débito de IPTU.

- FUNESBOM – Taxa de Incêndio, inscrição nº 361613-3, não possui débito.

- Caso haja débito de condomínio, será apresentado até o dia do pregão.



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.

- **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(cinco) 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.

- 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, no primeiro caso. O valor da comissão do leiloeiro deverá ser pago diretamente a ele pelo arrematante.

- Com o pagamento integral, a prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), 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. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do NCPD 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).

- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.

- Ficam 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, serão lidas no ato do pregão.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL



– E para que cheque ao conhecimento de todos os interessados foi expedido o presente, que será publicado através do site de leilões on-line: www.gustavoleiloeiro.com.br, e www.sindicatodosleiloeirosrj.com, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e afixado no local de costume.

- Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 04 dias do mês de maio do ano de 2026. Eu, Gisele Fernandes Magalhaes Albuquerque - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/ 24507, o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dra. Ana Paula Pontes Cardoso – Juíza de Direito.