



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 18/05/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro

Tribunal de Justiça

Comarca de Niterói

Cartório da 07ª Vara Cível

Visconde de Sepetiba, 519 - 8º andar - CEP: 24020-206 – Centro – Niterói - RJ.

Tel. 21 2613-9804

e-mail: nit07vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO, 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 pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ITAMARATY** em face de **FERNANDO FERNANDES DE BARROS E ALBERTO FERNANDES DE BARROS** - Processo nº **0006336-19.2017.8.19.0002**, passado na forma abaixo:

A DRA. JULIANE MOSSO BEYRTH DE FREITAS GUIMARÃES – Juíza de Direito Titular, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **FERNANDO FERNANDES DE BARROS E ALBERTO FERNANDES DE BARROS**, na forma do Art. 889, Inciso I, e §Único c/c 270 e 272, todos do CPC, de que no dia **29/06/2026** a partir das 12:00 horas, com término às 12:20h, será aberto o **1º Público Leilão Eletrônico**, 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, correio eletrônico: suporte@gustavoleiloeiro.com, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **02/07/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão Eletrônico** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma online, do imóvel penhorado às fls. 157 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 240, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA** - Processo: 0006336-19.2017.8.19.0002. Aos 29 dias do mês de novembro de 2025, dirigi-me a **RUA ATOR PAULO GUSTAVO, Nº 101, EDIFÍCIO ITAMARATY**, para fazer a avaliação do **APARTAMENTO 706**. Obtendo as seguintes informações. Do Edifício: se trata de um edifício com portaria 24 horas, dois elevadores, sem playground e sem vaga de garagem para o **APARTAMENTO 706**. Do apartamento: se trata de um apartamento de dois quartos, com banheiro social, sala e cozinha, sem dependência de empregada. Considerações finais: o Edifício está localizado em área de com fatura de comércio, infraestrutura urbana completa e acesso fácil a transportes públicos. Do valor: avalio o apartamento em **R\$ 470.000 (quatrocentos e setenta mil reais)**

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do **09º Ofício de Justiça de Niterói** – matriculado sob o nº. **29.015**, assim descrito: apenas a fração ideal de **1/77 do terreno**, situado na rua Cel. Moreira Cesar, onde existiu o prédio nº. 101, no 3º subdistrito do 1º distrito deste Município, inscrito na PMN sob o nº. 105.838-7, cuja fração corresponderá ao apto 706, do Edifício ITAMARATY, que tomou o nº. 101 da Cel. Moreira Cesar. Proprietários: 1 - Luigi Rodolpho Pellicano que se assina Luigi Pellicano, brasileiro, desquitado; 2 - Francisco Paolo Pellicano, constando no ato AV.1 PROMESSA DE COMPRA E VENDA: Em favor de Jacob Nussinkis, natural da Rússia, casado, que cedeu e transferiu os direitos a compra da fração ideal acima referida a Domingos Fernandes, português, casado; que tendo falecido, foi o direito e ação a compra do imóvel acima matriculado a Ermelinda de Barros Fernandes, Paulo de Barros Fernandes, Dulce Fernandes de Barros e Carlos de Barros Fernandes, na proporção de ½ (metade), para primeira e 1/6 (um sexto) para cada um dos demais.

- Inscrito na Prefeitura de Niterói sob o nº. **105838-7**.

- Conforme guias de cobrança administrativa e IPTU apresentadas pela Prefeitura de Niterói, o imóvel apresenta débito de IPTU/TCIL no exercício de 2020 e 2026, perfazendo o total de **R\$ 17.488,50**, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio – inscrição nº. **1188586-0**, apresenta débito nos exercícios de 2021 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 289,30**, mais os acréscimos legais.

– 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



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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 (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

- 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, no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, no mesmo prazo do término do Leilão, através de depósito bancário, TED ou PIX. A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico, 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. Decorridos os prazos sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, assim como a perda da caução, voltando o(s) bem(ns) a novo Leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. 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) 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 suprindo, 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, suprindo 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**, 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 de Niterói, aos 18 dias do mês de maio do ano de 2026. Eu, Cláudia carneiro Bielinski - Mat. 01/28446 – Chefe da Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dra. Juliane Mosso Beyrth de Freitas Guimarães – Juíza de Direito.