



Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 33ª Vara Cível
Erasma Braga, 115 - Sala 317 - 319 – 321D - CEP: 20020-970 - Castelo - Rio de Janeiro - RJ.
Tel.: 21 3133-2770 E-mail: cap33vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05(dias) dias, (ART. 879 – II; 882 - §1º e 2º CPC e RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum proposta por **JOSÉ FRANCISCO BOCKS DA SILVA** em face de **CAIXA BENEFICENTE DA POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - Processo nº. 0384522-54.2015.8.19.0001**, passado na forma abaixo:

O DR DIEGO ISAAC NIGRI - Juiz de Direito em Exercício da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **CAIXA BENEFICENTE DA POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, na forma do Art. 889 - Inciso I e Único do CPC**, de que no dia **14/08/2026** a partir das 12:00 horas, com término às 12:20 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, tel. 21 2220-0863, correio eletrônico – suporte@gustavoleiloeiro.com, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **19/08/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de **50% do valor da avaliação**, que estará aberto na forma on-line, dos imóveis penhorados às fls. 1048 e 1051 (Termo da Penhora), descritos e avaliados às fls. 1.66/1072, como segue:

- Fls. 1068 = LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Em cumprimento ao r. mandado de Avaliação extraído dos autos do processo em epígrafe, diligencieei no endereço constante do mandado, tendo obtido informação que o apartamento objeto da avaliação encontra-se ocupado por locatário, não tendo logrado êxito em realizar vistoria do imóvel. Sendo assim, procedi a avaliação indireta. Trata-se do seguinte imóvel: **AVENIDA MINISTRO EDGARD ROMERO, 715, BLOCO 1, APARTAMENTO 501 – MADUREIRA/RJ**, com inscrição municipal 1.791.860-8. Apartamento com 44m2 em posição de frente. Localizado no bairro de Madureira, em Conjunto residencial, situado em avenida principal de ligação entre bairros, próximo ao Mercado de Madureira, fica a certa distância do Parque Madureira e UPA de Irajá. Oferta de serviços e comércio não é grande no entorno do imóvel, sendo abundante no início da Av. Min. Edgard Romero (nº 239) junto ao Mercado de Madureira. Há academia em loja térrea na frente do prédio. Imóvel servido de saneamento e farto transporte público disponível. Edificação antiga, sendo o prédio organizado, com elevadores e serviço de portaria. Considerando características do imóvel, sua localização e pesquisa de mercado, **AVALIO O REFERIDO IMÓVEL EM R\$ 137.624,08 (CENTO E TRINTA E SETE MIL SEISCENTOS E VINTE E QUATRO REAIS E OITO CENTAVOS). PARA CONSTAR LAVRO O PRESENTE CUJO TEOR É VERDADE E DOU FE.**

- Conforme certidão expedida pelo 08º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 75.217, assim descrito: AVENIDA MINISTRO EDGAR ROMERO, Lote Nº 01 do PA nº 39.895. PROPRIETÁRIA: CAIXA BENEFICENTE DA POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, com sede nesta cidade, CNPJ nº 27.508.076/0001-89, constado no ato **AV-1- 75.217. REMEMBRAMENTO**: Da certidão da Secretaria municipal de obras acompanhada por requerimentos da 12/06/1984 e 18/07/1984, hoje arquivadas, consta que o lote objeto da matrícula supra é resultante do remembramento lote de terreno onde existiram os prédios nº 715, nº 717 e terreno sem número junto e depois do nº 717, objeto das matrículas nº 63.343/353/363; **AV-2- 75.217. RETIFICAÇÃO**: Consta que as casas nº03, nº 04, nº 05 e nº 06 com entrada pelo nº 707 já demolidas conforme AV-8 – Lº 2DB-3, fls. 242 nº 63.353 e não como constou na citada matrícula; **AV- 3- 75 217. RETIFICAÇÃO**: Consta que o título que deu origem a mesma que o imóvel confronta pelo lado direito com o imóvel nº 713 da Avenida Ministro Edgard Romero e não comi acima constatou; **AV-5- 75 217. VALIDAÇÃO DA MATRÍCULA**: A presente matrícula foi aberta nos termos do art. 336 do provimento nº 149 de 30/08/2023, tendo sido transportados e validados nesta data, os atos constantes da matrícula 75217;

- Inscrição na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 1.791860-8. Área edificada de 44 m².



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, onde não apresenta débitos de IPTU.
- Taxa de Incêndio FUNESBOM, inscrição nº. 2362002-4 não possui débito.

Fls. 1072 = LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Em cumprimento ao r. mandado de Avaliação extraído dos autos do processo em epígrafe, diligenciei no endereço constante do mandado, tendo obtido informação que o apartamento objeto da avaliação encontra-se ocupado por locatário, não tendo logrado êxito em realizar vistoria do imóvel. Sendo assim, procedi a avaliação indireta. Trata-se do seguinte imóvel: **AVENIDA MINISTRO EDGARD ROMERO, 715, BLOCO 1, APARTAMENTO 601, MADUREIRA/RJ.** Inscrição municipal 1.791.868-1. Apartamento com 44m² em posição de frente. Localizado no bairro de Madureira, em Conjunto residencial, situado em avenida principal de ligação entre bairros, próximo ao Mercado de Madureira, fica a certa distância do Parque Madureira e UPA de Irajá. Oferta de serviços e comércio não é grande no entorno do imóvel, sendo abundante no início da Av. Min. Edgard Romero (nº 239) junto ao Mercado de Madureira. Há academia em loja térrea na frente do prédio. Imóvel servido de saneamento e farto transporte público disponível. Edificação antiga, sendo o prédio organizado, com elevadores e serviço de portaria. Considerando características do imóvel, sua localização e pesquisa de mercado, **AVALIO O REFERIDO IMÓVEL EM R\$ 137.624,08 (CENTO E TRINTA E SETE MIL SEISCENTOS E VINTE E QUATRO REAIS E OITO CENTAVOS).**

- Conforme certidão expedida pelo 08º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 75.217, assim descrito: AVENIDA MINISTRO EDGAR ROMERO, Lote nº 01 do PA nº 39.895. PROPRIETÁRIA: CAIXA BENEFICIENTE DA POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, com sede nesta cidade, CNPJ nº 27.508.076/0001-89, constando no ato **AV-1- 75.217. REMEMBRAMENTO:** Da certidão da Secretaria municipal de obras acompanhada por requerimentos da 12/06/1984 e 18/07/1984, hoje arquivadas, consta que o lote objeto da matrícula supra é resultante do remembramento lote de terreno onde existiram os prédios nº 715, nº 717 e terreno sem número junto e depois do nº 717, objeto das matrículas nº 63.343/353/363; **AV-2- 75.217. RETIFICAÇÃO:** Consta que as casas nº 03, nº 04, nº 05 e nº 06 com entrada pelo nº 707 já demolidas conforme AV-8 – Lº 2DB-3, fls. 242 nº 63.353 e não como constou na citada matrícula; **AV- 3- 75 217. RETIFICAÇÃO:** Consta que o título que deu origem a mesma que o imóvel confronta pelo lado direito com o imóvel nº 713 da Avenida Ministro Edgard Romero e não comi acima constatou; **AV-5- 75 217. VALIDAÇÃO DA MATRÍCULA:** A presente matrícula foi aberta nos termos do art. 336 do provimento nº 149 de 30/08/2023, tendo sido transportados e validados nesta data, os atos constantes da matrícula 75217.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 1.791868-1. Área edificada de 44 m².
- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, onde não apresenta débitos de IPTU.
- Taxa de Incêndio FUNESBOM, inscrição nº. 2640341-0, não possui débito.

Fls. 1066 = LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Em cumprimento ao r. mandado de Avaliação extraído dos autos do processo em epígrafe, diligenciei no endereço constante do mandado, tendo obtido informação que o apartamento objeto da avaliação encontra-se ocupado por locatário, não tendo logrado êxito em realizar vistoria do imóvel. Sendo assim, procedi a avaliação indireta. Trata-se do seguinte imóvel: **AVENIDA MINISTRO EDGARD ROMERO, 715, BLOCO 1, APARTAMENTO 701 – MADUREIRA/RJ.** Inscrição municipal 1.791.876-4. Apartamento com 44m² em posição de frente. Localizado no bairro de Madureira, em Conjunto residencial, situado em avenida principal de ligação entre bairros, próximo ao Mercado de Madureira, fica a certa distância do Parque Madureira e UPA de Irajá. Oferta de serviços e comércio não é grande no entorno do imóvel, sendo abundante no início da Av. Min. Edgard Romero (nº 239) junto ao Mercado de Madureira. Há academia em loja térrea na frente do prédio. Imóvel servido de saneamento e farto transporte público disponível. Edificação antiga, sendo o prédio organizado, com elevadores e serviço de portaria. Considerando características do imóvel, sua localização e pesquisa de mercado, **AVALIO O REFERIDO IMÓVEL EM R\$ 137.624,08 (CENTO E TRINTA E SETE MIL SEISCENTOS E VINTE E QUATRO REAIS E OITO CENTAVOS).**

- Conforme certidão expedida pelo 08º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 281.738, assim descrito: AVENIDA MINISTRO EDGAR ROMERO, Nº 715 – APTO 701 do BLOCO 1 e sua correspondente fração ideal de 69/10.465 do respectivo terreno, designado Lote 1 do PAL 39.895. PROPRIETÁRIA: CAIXA BENEFICIENTE DA POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, com



sede nesta cidade, CNPJ nº 27.508.076/0001-89; **CONSTRUÇÃO:** Com “habite-se” concedido em 25/09/1985; **R-1-M-281738 – PENHORA:** Oriunda da mencionada ação.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 1.791876-4. Área edificada de 44 m².
- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, onde não apresenta débitos de IPTU.
- Taxa de Incêndio FUNESBOM, inscrição nº. 758766-0, não possui débito.

Fis.1070 = LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA: Em cumprimento ao r. mandado de Avaliação extraído dos autos do processo em epígrafe, diligenciei no endereço constante do mandado, tendo logrado êxito em realizar vistoria do imóvel. Sendo assim, procedi a avaliação direta. Trata-se do seguinte imóvel: **Avenida Ministro Edgard Romero, 715, Bloco 1, APARTAMENTO 1001 – Madureira/RJ.** Inscrição municipal 1.791.900-2. Localizado no bairro de Madureira, em Conjunto residencial, situado em avenida principal de ligação entre bairros, próximo ao Mercadão de Madureira, fica a certa distância do Parque Madureira e UPA de Irajá. Oferta de serviços e comércio não é grande no entorno do imóvel, sendo abundante no início da Av. Min. Edgard Romero (nº 239) junto ao Mercadão de Madureira. Há academia em loja térrea na frente do prédio. Imóvel servido de saneamento e farto transporte público disponível. Edificação antiga, sendo o prédio organizado, com elevadores e serviço de portaria. Apartamento com 44m² em posição de frente. Sala e dois quartos com piso em cerâmica, cozinha, área de serviço e banheiro com piso em cerâmica antiga e azulejo antigos. Considerando características do imóvel, sua localização e pesquisa de mercado, o imóvel teria um valor base de R\$ 137.624,08 (cento e trinta e sete mil seiscentos e vinte e quatro reais e oito centavos). Contudo, entendo que o apartamento precisa de reforma especialmente nas portas, substituição da pia da cozinha e piso da sala que possui peças estalando ao pisar. Sendo assim, aplico uma depreciação de R\$7.624,08, arredondando o valor final do imóvel, o qual **AVALIO EM R\$ 130.000,00 (CENTO E TRINTA MIL REAIS).**

- Conforme certidão expedida pelo 08º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 281.739, assim descrito: AVENIDA MINISTRO EDGAR ROMERO, Nº 715 – APTO 1001 do BLOCO 1 e sua correspondente fração ideal de 69/10.465 do respectivo terreno, designado Lote 1 do PAL 39.895. PROPRIETÁRIA: CAIXA BENEFICIENTE DA POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, com sede nesta cidade, CNPJ nº 27.508.076/0001-89; **CONSTRUÇÃO:** “habite-se” concedido em 25/09/1985; **R-1-M-281739 – PENHORA:** Oriunda da mencionada ação;

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 1.791900-2. Área edificada de 44 m².
- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, onde não apresenta débitos de IPTU.
- Taxa de Incêndio FUNESBOM, inscrição nº. 2856054-8, não possui débito.
- 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.
- 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



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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, ou sinal de 30%, 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, sendo os 70% restantes no prazo de 05 (cinco) dias. 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. 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 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.

- 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, 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 07 dias de julho do ano de 2026. Eu, Michelle Lima Magalhães – Responsável pelo Expediente – Mat. 01/30637, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Diego Isaac Nigri – Juiz de Direito.