



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 09/06/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Comarca da Capital

Cartório da 42ª Vara Cível

Av. Erasmo Braga, 115 3º andar – Salas 310, 312 e 314B - CEP: 20210-030 - Centro - Rio de Janeiro - RJ

Tel.: 3133-3014 e-mail: cap42vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 20 (vinte) dias, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BOA LUZ** em face de **CHRISTIAN JOSHUA SANDERS E OUTRA - Processo nº. 0158068-79.2019.8.19.0001**, passado na forma abaixo:

A DRA KATIA CILENE DA HORA MACHADO BUGARIM - Juíza de Direito Titular da Vara acima, Faz saber aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **CHRISTIAN JOSHUA SANDERS e LUCIANA SILVA MONTEIRO, na forma do Art. 889, Inciso I e §Único do CPC, de que no dia 06/07/2026, a partir das 13:00 horas**, com término às 13:20 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, estabelecido à Av. Erasmo Braga nº. 277 – Sala 608, Centro/RJ., tel. 21 2220-0863, e-mail: **suporte@gustavoleiloeiro.com**, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **09/07/2026**, no mesmo horário e local o **2º Público Leilão**, sendo o lance mínimo a partir de 50% do valor da avaliação - Art. 890, §Único do CPC, que estará aberto na forma online, o imóvel penhorado - fls. 272, descrito e avaliado às fls. 335, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: Justificativa – apartamento desocupado, há cerca de quatro anos, segundo informação do porteiro, Sr. Alberto Braz. **OBJETO DA AVALIAÇÃO: SALA 211**, caracterizada e dimensionada na matrícula nº. 048952 do 2º RGI. Com inscrição no IPTU sob o nº. 151610-1. CARACTERÍSTICAS IMÓVEL: situado na **RUA RIACHUELO, 241, CENTRO, RIO DE JANEIRO**, em edifício construído em 1972 no alinhamento da via pública, com dois elevadores com capacidade para seis pessoas, cada, porteiros 24 horas e circuito interno de TV; tem onze andares com dezesseis apartamentos por andar, mais quatro coberturas. O imóvel possui 12 metros quadrados de área edificada e ocupa a posição de fundos para a rua principal. Está localizado em rua asfaltada, próximo ao comércio e dos meios de transporte públicos. **VALOR**: ATRIBUO AO IMÓVEL O VALOR DE R\$ 78.628,00 (Setenta e oito mil, seiscentos e vinte oito reais). Equivalente a 10.799,3740 Ufir's, que na data da expedição do presente edital corresponde ao valor de **R\$ 82.100,00 (Oitenta e dois mil, e cem reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 02º Ofício do Registro de Imóveis, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 048951, assim descrito: Sala nº. 211 do edifício já construído situado na Rua Riachuelo nº. 241 e sua correspondente fração ideal de 18/6.000 do respectivo terreno, constando no ato **R.3 COMPRA E VENDA**: Em favor de Luciana Silva Monteiro, divorciada, psicóloga e Christian Joshua Sanders, solteiro, químico, brasileiros, residentes nesta cidade. Rio, 09/08/2006; **R-4 PENHORA**: Oriunda da própria ação, para garantia da dívida no valor de R\$ 40.330,42. Rio, 25/10/2023.

– Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 1.151610-1. **Área edificada = 12 m2.**

- De acordo com a Certidão Fiscal e Enfiteuticista o Imóvel não apresenta débitos de IPTU.

- Taxa de incêndio – inscrição nº. 466776-2, apresenta débito no valor de **R\$ 54,58.**

- Ao leiloeiro para publicar os editais, ficando desde já estabelecido que na primeira praça não se admitirá preço mínimo inferior ao da avaliação devidamente corrigido até a data do ato ou lance. Outrossim, deverá constar expressamente do edital que a alienação será livre de ônus, desde que, após a satisfação do



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

crédito executado, o produto restante seja suficiente para quitar todas as dívidas, inclusive de condomínio e impostos incidentes sobre o bem.

- 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 48 (horas). 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.

- Defiro desde já a comissão do leiloeiro no valor de 5% sobre o produto da arrematação, ou no valor de 2,5% sobre o valor da dívida (e não do acordo) para o caso de acordo, pagamento voluntário do débito, remissão ou adjudicação, acrescido do valor das despesas comprovadamente realizadas em todos os casos.

- 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.

- Qualquer lançador que esteja representando terceiros interessados na arrematação deverá, antes de iniciado o pregão, apresentar a devida procuração, com firma reconhecida por autenticidade e, em caso de pessoa jurídica, os Estatutos da empresa outorgante. Ainda a título de esclarecimentos, o art. 358 do Código Penal tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir; perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem.

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



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- 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 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 do site de leilões on-line: www.gustavoleiloeiro.com.br, e www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br, 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 08 dias do mês de junho do ano de 2026. Eu, Marcos Wilson Rodrigues da Silva - Responsável pelo Expediente, mat. 01/28.061, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Kátia Cilene da Hora Machado Bugarim – Juíza de Direito.