



**GUSTAVO LOURENÇO**

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site [www.gustavoleiloeiro.com.br](http://www.gustavoleiloeiro.com.br), em 16/06/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro  
Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça  
Comarca da Capital  
Cartório da 44ª Vara Cível  
Av. Erasmo Braga 115, Salas 320, 322, 324 B – CEP: 20020-903, Centro /RJ.  
Tel. 3133-2469 e-mail: [cap44vciv@tjrj.jus.br](mailto:cap44vciv@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 Cobrança proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VICENTE ARAÚJO em face de ESPÓLIO DE LUIZ CLAUDIO MASCOLIM VELOSO - Processo nº. 0396917-78.2015.8.19.0001, passado na forma abaixo:

O DR. ANTÔNIO LUIZ DA FONSECA LUCCHESI - Juiz de Direito da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente o **ESPÓLIO DE LUIZ CLAUDIO MASCOLIM VELOSO, na pessoa do seu representante legal Tânia Lima Lopes Mascolim Veloso, na forma do Art. 889, Inciso I do CPC**, de que no dia **13/07/2026** 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](http://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](mailto:suporte@gustavoleiloeiro.com), será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **16/07/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma on-line, o **DIREITO E AÇÃO** aos imóveis penhorados às fls. 376 e 378 (Termos de Penhora); descritos e avaliados às fls. 532/533, homologada a avaliação às fls. 578, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: Compareci ao local da diligência, no dia 08/02/2024, às 11h e, encontrei o local fechado, não tendo acesso ao interior da sala. Em virtude do Aviso nº 02/2016 do Juiz Coordenador da Central, com base na observação do local, e informações do porteiro, Sr. Eduardo Monteiro, procedi à avaliação indireta, conforme laudo nos termos a seguir: Sala comercial situado na **RUA BUENOS AIRES, 90, 4º ANDAR (SALAS 401 E 402)**, com as características e confrontações constantes das matrículas e 65428 e 65429 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro. Inscrição na Secretaria Municipal de Fazenda nº 1.845.443-9. O Edifício: Construção datada de 1947, de ocupação comercial, construída com estrutura de concreto armado e alvenaria de tijolos. Prédio com 10 andares, 2 salas por andar ou andar inteiro. Sem garagem. Portaria 24h. 3 elevadores. Entrada da portaria com chão de piso frio e paredes com revestimento bege rajado. 1ª. Parte da fachada do prédio em mármore preta e após pintado de bege. Proximidade ao comércio e transporte. Área edificada 507m2, segundo guia do IPTU. O Terreno: Onde se encontra edificado o imóvel, está descrito, caracterizado e dimensionado como consta nas cópias constantes dos autos, certidão do RGI, Matrículas 65428 e 65429 e Inscrição Municipal nº 1.845.443-9. Conclusão: Foi feita por este Oficial de Justiça avaliador uma pesquisa de mercado e a comparação com imóveis próximos ao local, e valor calculado para efeito de ITBI, método comparativo. Laudo elaborado levando-se em consideração o estado do prédio, a existência de comércio e transporte regulares e próximos. Assim considerando todos os fatos elencados, ATRIBUO ao bem acima descrito o valor de **R\$ 1.900.000,00 (um milhão e novecentos mil reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do 02º RGI, Sala 401 encontra-se matriculado sob o nº. 65428, assim descrita: Sala 401 do Edifício situado na Rua Buenos Aires, nºs 90 e sua correspondente fração ideal de 0,50970 do respectivo terreno, registrado em nome do Banco Mercantil de Minas Gerais S/A, constando no ato **AV.2 ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL**: O banco teve sua denominação social alterada para Banco Mercantil do Brasil S/A; **R.3 Penhora em 1º Grau**: Oriunda da própria ação; - **SALA 402** encontra-se matriculado sob o nº. **65429**, assim descrita: Sala 402 do Edifício situado na Rua Buenos Aires, nºs 90 e sua correspondente fração ideal de 0,50970 do respectivo terreno, registrado em nome do Banco Mercantil de Minas Gerais S/A, constando no ato **AV.2 ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL**: O banco teve sua



**GUSTAVO LOURENÇO**

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

denominação social alterada para Banco Mercantil do Brasil S/A; **R.3 Penhora em 1º Grau:** Oriunda da própria ação;

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 1845443-9. Área edificada de 507 m2.
- Apresenta débito de IPTU em 2026, no **total de R\$ 28.150,38**, mais os acréscimos legais.
- Conforme Certidão Negativa de Débito – Inscrição 2167401-5 do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro, referente à Taxa de Incêndio, apresenta débito nos exercícios de 2021 a 2025, perfazendo o **total de R\$ 14.495,87**;
- 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](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.lel.br](http://www.gustavoleiloeiro.lel.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).
- A venda será efetuada à vista, ou caução de 30% 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, sendo os 70% restantes no prazo de 05 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. 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 após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus.
- Caso haja proposta, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, que seja permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 30% (trinta por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 30 (trinta) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo (02ª Vara Cível – Regional de Jacarepaguá) junto ao Banco do Brasil, contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

arrematação com a perda da caução (art. 897). 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, sujeito as penas da lei. Com o pagamento integral e 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. 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).

- Ficam o(s) devedore(s), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, intimados dos Leilões por intermédio deste edital, suprindo assim a exigência contida no Art. 889, seus Incisos 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.

– 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](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 afixado no local de costume.

- Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos 18 dias do mês de maio do ano de 2026. Eu, Marcio Celani Barbosa – Chefe da Serventia, Mat. 01/27568, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Antônio Luiz da Fonseca Lucchese – Juiz de Direito.