



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 30/06/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Comarca da Capital

Cartório da 31ª Vara Cível

Av. Erasmo Braga, 155 - 3º andar, sala 327/329/331 D - CEP: 20210-030 - Centro - Rio de Janeiro - RJ

Tel.: 3133-2332 e-mail: cap31vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05(dias) dias (ART. 879 – II; 882 - §1º, 2º CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos da Ação de Procedimento Sumario proposto pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ESTRELA FORMOSA** em face dos **CHARLES GALDINO MENDES E OUTROS - Processo nº. 0288470-30.2014.8.19.0001**, passado na forma abaixo:

O DR. LUIZ CLAUDIO SILVA JARDIM MARINHO – Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente ao **ESPÓLIO de JOSÉ EDVALDO MENDES, ZENY GALDINO MENDES e CHARLES GALDINO MENDES, na forma do Art. 889, Inciso I e §único do CPC**, de que no dia **03/08/2026** às 12:30 horas, com término às 12:50 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., tel. 21 2220-0863, e-mail: **suporte@gustavoleiloeiro.com**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **06/08/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de **50% do valor da avaliação – Art. 885 e 891, §único do CPC**, que estará aberto na forma online, ao móvel penhorado às fls. 393 (Termo da Penhora); descrito e avaliado às fls. 484, como segue:

- **AUTO DE AVALIAÇÃO, na forma abaixo:** Ao(s) dia(s) 17do mês de novembro do ano de 2025, às 11:53, em cumprimento ao Mandado anexo, AVALIEI o(s) bem(ns) penhorados, conforme se segue: AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel mencionado: Situado na **RUA HADDOCK LOBO, Nº. 61 - LOJA 14, BLOCO "A" – ESTÁCIO/RJ**. Devidamente dimensionado e caracterizado no Sétimo Ofício de Registro de Imóveis, matrícula 21.268 e, Inscrição Municipal nº. 0.082.341-9 (IPTU), conforme fotocópias da Certidão que foram apresentadas pela parte autora, que acompanharam o mandado entregue a este Servidor. Em diligências não se conseguiu visualizar a unidade a ser avaliada tendo em vista a mesma estar fechada há mais de dois anos sendo utilizada a modalidade de Avaliação Indireta. Construção utilizada para finalidades mistas, residencial e comercial. Unidade imóvel com 23 m² de área (conforme indicado pela Certidão da Municipalidade apresentada; não sendo possível a conferência da mensuração de sua segmentação e estado de conservação devido à modalidade de avaliação utilizada e não ter sido encontrada qualquer pessoa quando das diligências físicas a unidade imobiliária). Não sendo possível a este Servidor a proceder a vistoria na parte interna do imóvel haja visto que quando das diligências encontrar o endereço fechado, sem qualquer pessoa na unidade a ser visitada e, o Condomínio não possui as chaves da unidade. Impossibilidade de se verificar a parte elétrica e hidráulica da unidade. Sendo utilizado como parâmetro para a diligência a documentação trazida a este Servidor junto ao mandado de Avaliação. DA REGIÃO: Encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, meios de transportes coletivos para diversas partes da cidade a boa distância da unidade analisada. Desta forma com base na legislação vigente, no acima mencionado e por pesquisas de mercado de imóveis na região **AVALIO O IMÓVEL ACIMA DESCRITO, EM R\$ 114.000,00 (Cento e quatorze mil reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 07º Ofício do Registro de Imóveis, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 21268-2-AQ, assim descrito: IMÓVEL – Loja 14 do Edifício na Rua Hadock lobo nº 61, Bloco A na freguesia do Espírito Santo, e a correspondente fração de 10/4510 do respectivo terreno designado por lote 1 do PA 28938, constando no ato **R.02 VENDA:** em favor de JOSÉ



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

EDVALDO MENDES, brasileiro, auxiliar de despachante, casado pelo regime de comunhão de bens com ZENY GALDINO MENDES, residentes nesta cidade. RJ, 20/08/1984.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0.082341-9. Área edificada = 54 m².
- Certidão Fiscal e Enfiteuticã, apresenta débitos de IPTU nos exercícios de 2009, 2011 a 2026, perfazendo o total de **R\$34.252,64**
- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 2076393-4, em débito no exercício de 2021 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 588,67**
- 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).
- O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do CPC até o momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA TAL POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903 do CPC).
- 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 Res. 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, com a complementação no prazo de 05 (cinco) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até o dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante. O pagamento será 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, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário – PIX. 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.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- A comissão do leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. 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% 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, o que vai ao encontro da principiologia instaurada pelo novo CPC.

- 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, nos termos do Art. 895, I e II do CPC, competindo ao juízo decidir por sua pertinência.

- Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamentos parcelado consoante disposto no artigo 895 §7º do CPC.

- O pagamento da comissão ao leiloeiro se dará na forma da Resolução 236 do CNJ, sendo devido, em qualquer caso, reembolso pelas despesas comprovadamente realizadas.

- 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 – 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.

– E para que chegue 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 e § 2º e 3º do CPC, bem como, observadas as regras do artigo 886 do CPC, consoante o art. 884 do CPC, e estará afixado no local de costume.

- Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 19 dias do mês de junho do ano de 2026. Eu, Valéria Silva Gonçalves de Paula – matr. 01/29303, Titular da Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dr. Luiz Cláudio Silva Jardim Marinho – Juiz de Direito.