

Estado do Rio de Janeiro  
Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça  
Comarca da Capital  
Cartório da 33ª Vara Cível  
Av. Erasmo Braga, 115 SL317/319/321DCEP: 20020-970 - Castelo - Rio de Janeiro - RJ  
Tel.: 3133-2770 e-mail: cap33vciv@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 Alienação Judicial proposta por MARIA DOLORES ANDRADE VIDAL em face de RICARDO ANTÔNIO DE ANDRADE VIDAL E OUTROS - Processo nº. 0263096-65.2021.8.19.0001, passado na forma abaixo:

O DR ANDRE AIEX BAPTISTA MARTINS – Juiz em Exercício da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente à **RICARDO ANTÔNIO DE ANDRADE VIDAL – CPF nº. 532.854.507-9, REGINA CELIA DE ANDRADE VIDAL - CPF nº. 259.749.717-87, RENATO CESAR DE ANDRADE VIDAL - CPF nº 918.296.827-68, MARIA DOLORES DE ANDRADE VIDAL E JOSÉ ALEXANDRE DE ANDRADE VIDAL, na forma do Art. 889, Incisos I c/c 270 e 272, CPC**, de que no dia **07/07/2025** a partir das 13:30 horas, com término às 13:50 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da **Plataforma de Leilões Eletrônicos - 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., apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **10/07/2025**, 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** ao imóvel situado na **RUA SENADOR FURTADO Nº 62 – APARTAMENTO 101, MARACANA/RJ**, descrito e avaliado às fls. 245, homologada avaliação às fls. 266 - como segue:

– **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA IMÓVEL AVALIADO: APARTAMENTO 101 DO EDIFÍCIO SITUADO NA RUA SENADOR FURTADO, Nº 62**, MATRÍCULA nº 128995 do Cartório do 11º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, com Inscrição Municipal nº 0.494.772-7 (IPTU), onde consta 107 m² de área edificada e construção datada de 1963, conforme documentos que instruem o mandado. Informado pelo porteiro que a Sra Regina Célia se utiliza de uma vaga da garagem do edifício, não sabendo precisar a que título, visto não constar no RGI tal benfeitoria. **DO PRÉDIO**: Edifício antigo, com fachada em pastilha (cor verde); existindo um pequeno portão de ferro e canteiros com plantas que antecedem um portão maior que contém o interfone, vindo em seguida um blindex para a portaria. Portaria com piso em mármore, 1 sofá e CFTV nas áreas comuns (Circuito Fechado de 246 TV / Câmeras de segurança) e 1 elevador. Há uma pequena área de lazer (térreo / fundos) junto a garagem. O horário de funcionamento da portaria, segundo o Sr. Cristiano Passos Pinho (porteiro) é das 8h às 18h, nos dias de semana, com intervalo de almoço das 12h às 14h. Nos finais de semana e feriados, de forma intercalada, das 8h às 17h. **DA REGIÃO**: A Rua Senador Furtado localiza-se próximo a Pça da Bandeira e a estação de metrô da Linha 2 (São Cristóvão); sendo uma transversal da Rua Mariz e Barros que possui amplo comércio e serviços, com acesso a diversas linhas de ônibus e estação de metrô Afonso Pena (Linha 1). Há boa oferta de escolas e universidades na região. Através de uma análise comparativa do valor do m² da região e valor do m² oriundo da simulação do ITBI, verifica-se que este é maior, sendo condizente utilizá-lo para efeitos de Avaliação indireta. Face ao exposto, **AVALIO O IMÓVEL ACIMA DESCRITO EM R\$ 463.000,00 (QUATROCENTOS E SESENTA E TRÊS MIL REAIS)**.

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 11º Ofício do RGI do Rio de Janeiro, matriculado sob o nº 128.995, assim descrito: **IMÓVEL**: Apartamento 101, do edifício situado na rua Senador Furtado nº 62 na Freguesia do Engenho Velho, desta cidade e sua correspondente fração ideal de 1/17 do respectivo terreno, constando no **AV.1-128995/HABITE-SE**: Concedido em 26/02/1962, conforme construção averbada na transcrição acima mencionada, em 29/10/1962. RJ, 22/08/2011; **Av.3-128995/ ÔNUS (PROMESSA DE COMPRA E VENDA)**: Em favor de JOSÉ PASSOS VIDAL, brasileiro, do comércio, casado pelo regime de comunhão de bens, antes da vigência da Lei, 6515/77, com MARIA DA GLÓRIA DE ANDRADE VIDAL, residentes nesta cidade, nos termos da escritura de 25/04/1961 do 7º Ofício de Notas. RJ, 22/08/1962; portador da carteira de identidade número 04.588.564-7, CPF: 606.390.407-72. RJ, 15/02/2008; **R. 4-128995/PARTILHA DO DIREITO E AÇÃO DO IMÓVEL**: Avaliado pelo valor da época (04/01/1967) de Cr\$20.000.000, foi partilhado a: 01- RICARDO ANTONIO DE ANDRADE VIDAL; 02- REGINA CELIA DE ANDRADE VIDAL, 03- MARIA DOLORES DE ANDRADE VIDAL; 04- JOSÉ ALEXANDRE DE ANDRADE VIDAL; e 05- RENATO CESAR DE ANDRADE VIDAL, todos brasileiros, menores impúberes, residentes e domiciliados nesta cidade; na proporção de 1/5 para cada um.

- Inscrito na Prefeitura da cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 4.947.727 Área edificada de 107m².
- Conforme certidão de situação fiscal e enfitêutica do imóvel, apresenta débitos de IPTU nos exercícios de 2025, totalizando o valor de **R\$ 1.272,24**, mais os acréscimos legais.
- FUNESBOM – Taxa de Incêndio, inscrição nº. 1693288-1, não consta débito.
- Caso haja débito de condomínio, será informado no momento do pregão.
- 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.com.br](http://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 ou 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 05 dias. Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. 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, 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 25% (vinte cinco 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 (33ª Vara Cível) junto ao Banco do Brasil, 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 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.
- Saliente-se, desde já, que o produto da alienação judicial será repartido entre as partes, sendo certo que, nos termos do art. 1.322, §Único do Código Civil, o condômino preferirá a terceiros, em condições iguais de oferta, e, entre os condôminos aquele que tiver no imóvel as benfeitorias mais valiosas e, não as havendo, o de maior quinhão.
- 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 pelo presente edital intimados dos leilões 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, 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.br](http://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 05 dias do mês de junho do ano de 2025. Eu, Michelle Lima Magalhaes. Mat. 01-30637, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Andre Aiex Baptista Martins – Juiz de Direito.