



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Comarca da Capital

Cartório da 37ª Vara Cível

Av. Erasmo Braga 115 Salas 317ª, 319A e 321A– CEP: 20020-903, Centro- Rio de Janeiro/RJ. tel. 3133-

3133-3225 e-mails: cap37vciv@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 Execução de Título Extrajudicial proposta pelo CONDOMINIO DO EDIFÍCIO ROSINHA em face do WILLI BEZERRA DE MELLO - Processo nº. 0256417-20.2019.8.19.0001, passado na forma abaixo:

O DR. SANDRO LÚCIO BARBOSA PITASSI - Juíz de Direito da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente ao **WILLI BEZERRA DE MELLO, na forma do Art. 889, Inciso I do CPC**, de que no dia **31/08/2026** 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 – SEI 2025-06315657, 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 **03/09/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão**, a partir de **50% do valor da avaliação – Art. 885 e 891, §único do CPC**, do **DIREITO E AÇÃO** ao imóvel penhorado às fls. 372 (Termo da Penhora); descrito e avaliado às fls. 544, homologada avaliação às fls. 556, como segue:

- LAUDO DE AVALIAÇÃO OBJETO DA AVALIAÇÃO: APARTAMENTO 1103, caracterizado e dimensionado na matrícula nº 80801 do 2º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. Com inscrição no IPTU sob o nº 097801. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: situado na **RUA RIACHUELO, 220, CENTRO**, Rio de Janeiro, em edifício, de utilização residencial, construído em 1967, no alinhamento da via pública, que possui porteiro 24 horas e circuito interno de TV, dois elevadores com capacidade para seis passageiros, cada, e salão de festas. O acesso é por escada com cinco degraus. O apartamento tem 33 metros quadrados de área edificada e ocupa a posição de frente para rua principal. Trata-se de uma kitnet composta por uma pequena cozinha e banheiro com azulejos em meia parede e piso antigo, corredor e "salão" com taco e janela de alumínio. Precisa de reformas. **VALOR: ATRIBUO AO IMÓVEL O VALOR DE R\$ 138.524,00 (Cento e trinta e oito mil reais).**

- Conforme certidão expedida pelo 02º RGI do Rio de Janeiro, registrado na matrícula nº 80.801, assim descrito: **IMÓVEL**: Sala 1.103 do edifício em construção situado na Rua Riachuelo nº 220, e sua correspondente fração ideal de 4/500 do respectivo terreno. Proprietária: Maria Cândida Cavalcante Araújo, viúva; ato **AV.1 PROMESSA DE VENDA**: A proprietária prometeu vender a fração ideal do terreno à Predial Rocheco LTDA, com sede nesta cidade RJ, 22/07/1996; **R.03 – PENHORA**: Juízo da 12ª VFP, extraído dos autos da Execução Fiscal nº 2002.120.024329-0, para garantia do valor de R\$ 885,07. RJ, 03/08/2004; **R.05 – PENHORA**: Juízo da 12ª VFP/RJ, extraído dos autos da Execução Fiscal nº 2007.001.131750-7, para garantia do valor de R\$ 439,70. RJ, 18/04/2008; **R.06 – PENHORA**: Juíza da 12ª VFP/RJ, extraído dos autos da Execução Fiscal nº 2005.120.057328-4, para garantia do valor de R\$ 246,96. RJ, 07/10/2008; **R.07 – PENHORA**: Oriunda da mencionada, para garantia do valor de R\$ 126.138,49. RJ, 26/09/2024;

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 9.78745-8. Área edificada de 33 m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, apresenta débitos de IPTU no exercício de 2024, no total de **R\$ 450,90**, mais os acréscimos legais.

- **Taxa de Incêndio** – FUNESBOM, inscrição nº. 427505-3, não apresenta débito.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- 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.

- 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 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 05 (dias). 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.

- 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. Destacado, também, que a apresentação destas propostas não importará na suspensão do leilão e que elas serão avaliadas pelo Juízo, conforme critérios legais aplicáveis à espécie (art. 895, §§6º a 8º, 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.

- 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.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- 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 – Inciso I e § Único do CPC.

– As certidões de que trata o Art. 255, inciso XIX da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, alterado pelo provimento 82/2020, 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 21 dias do mês de julho do ano de 2026. Eu, Maria Alice Gomes Massoni Da Costa – Chefe da Serventia, matrícula nº. 01/13815, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Sandro Lúcio Barbosa Pitassi – Juíz de Direito.