

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 22ª Vara Cível
Av. Erasmo Braga 115, Salas 317, 319 e 321 A – CEP: 20020-903, Castelo/RJ.
Tel. 3133-2953 e-mail: 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 por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BOA LUZ em face do ESPÓLIO DE MARLENE BARROSO DE MELLO - Processo nº. 0304148-17.2016.8.19.0001, passado na forma abaixo:

O DR. LUIZ EDUARDO DE CASTRO NEVES - Juiz de Direito da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente ao **ESPÓLIO DE MARLENE BARROSO DE MELLO, por seu representante legal Alexandre Mello Gama Rodrigues, na forma do Art. 889, Inciso I do CPC**, de que no dia **01/09/2025** às 12:00 h, será aberto o **1º Público Leilão Online**, através da **plataforma de Leilões Online - 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 **04/09/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão**, no mesmo horário e local, com término às 12:20 h, sendo o lance mínimo a partir de 50% do valor da avaliação – Art. 885 c/c 890, §Único do CPC, do imóvel penhorado às fls. 103, descrito e avaliado às fls.736, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: OBJETO DA AVALIAÇÃO - SALA 507**, caracterizada e dimensionada na matrícula nº 43.481 do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. Com inscrição no IPTU sob o nº 1151653-1. **CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL**: situado na **RUA RIACHUELO, 241, CENTRO, RIO DE JANEIRO**, em edifício com onze andares e dezesseis apartamentos por andar, construído em 1972, no alinhamento da via pública, com porteiros 24 horas e circuito interno de TV; possui dois elevadores com capacidade para quatro passageiros, cada. O imóvel tem 12 m2 de área edificada e ocupa a posição de fundos para a rua principal. Está situado em rua asfaltada, próximo do comércio, restaurantes e dos meios de transportes públicos. **AVALIAÇÃO**: atribuo ao imóvel o valor de **R\$ 80.576,00 (Oitenta mil, quinhentos e setenta e seis reais)**.

- Conforme certidão espedida pelo cartório do 02º Ofício do RGI/RJ, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 43481, assim descrito: Sala 507, do edifício situado na Rua Riachuelo nº 241, e sua correspondente fração ideal de 18/6000 do terreno, constando registrado no ato **AV-1-43.481 CONSTRUÇÃO**: Fica averbada a construção da sala, não tendo sido comprovada a concessão do “habite-se”. RJ, 01/03/1982; **R.7 COMPRA E VENDA**: Em favor de Marlene Barroso de Mello, brasileira, divorciada, maior, aposentada, CPF n 021.363.097-49, residente e domiciliada nesta cidade. RJ, 03/04/2007; **R.10 PENHORA**: Oriunda da mencionada ação. RJ, 02/03/2018;

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº.1.151653-1. Área de 15 m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, não apresenta débito de IPTU.

- Taxa de incêndio, inscrição nº. 466800-0, em débito nos exercícios de 2019 a 2024, no total de **R\$ 329,33**.

- O imóvel será vendido livre dos débitos de IPTU e TAXAS, na forma do art.130, § Único do C.T.N. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza propter rem, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceitua o § 1º, do artigo 908 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.

- 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 (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

- 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 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 do Leilão, à vista, 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, com a complementação, 70% restantes no prazo de 05 (cinco) dias. 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. 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 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.

- Fica(m) o(s) devedor(es), os coproprietários, 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, V 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 30 dias do mês de julho do ano de 2025. Eu, Marco Aurélio Carvalho Ferreira – Chefe da Serventia, matr. 01/25528, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Luiz Eduardo de Castro Neves – Juiz de Direito.