

Estado do Rio de Janeiro  
Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça  
Comarca da Capital  
Cartório da 23ª Vara Cível  
Av. Erasmo Braga 115, Salas 361 D - Castelo - Rio de Janeiro - RJ.  
Tel.: 3133-2377 e-mail: cap23vciv@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 EDIFICO HAWAII** em face de **MARIA DA PENHA SOUSA - Processo nº. 0828284-40.2024.8.19.0001**, passado na forma abaixo:

A DRA. FERNANDA ROSADO DE SOUZA - Juíza de Direito em exercício na Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **MARIA DA PENHA SOUSA, na forma do Art. 889, Inciso I e §único do CPC**, de que no dia **12/12/2025** às 12:30 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**, apregado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **17/12/2025**, 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, o móvel penhorado ID 175586170 (Termo da Penhora); descrito e avaliado ID 211131460, homologada a avaliação ID 233464048, como segue:

- **JUSTIFICATIVA:** esta OJA compareceu no endereço da diligência, no dia 02/07 às 17:20h, tendo sido informada pelo porteiro Luiz Fernando que o imóvel se encontra desocupado. O síndico Leonardo Vieira estava com a chave do imóvel e após entrar em contato com a autora, informou que esta não havia dado permissão para abri-lo para a vistoria. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA** (conforme Aviso nº 2/2016 do Juiz Coordenador da Central). **IMÓVEL: APARTAMENTO 701 DO EDIFÍCIO SITUADO NA AVENIDA NOSSA SENHORA DE COPACABANA, Nº 13 - RJ** com a fração de 2/52 do terreno e com uma vaga de garagem, devidamente dimensionado e caracterizado no 5º Ofício de Registro de Imóveis, sob a matrícula nº 44728, fls.24, livro 2 c/8, e na inscrição municipal de nº 0.551.174-6 (IPTU), onde consta com 100m2, conforme fotocópias que acompanharam o mandado. **PRÉDIO:** edificação datada de 1985, denominada Condomínio do Edifício Hawaii, utilizada para fins residenciais. Possui 11 andares, sendo que com uma unidade por andar. Portaria simples, com uma escada de acesso ao hall de elevadores. Possui dois elevadores e garagem. Não possui área de lazer. e nem salão de festas. A portaria funciona de 8:00h às 20:00h, com intervalo das 12:00 às 13:00h para almoço e de 22:00h às 5:00h. Não foi possível vistoriar o imóvel, mas segundo informaram o porteiro e o síndico, o apartamento está necessitando de reforma geral, pois o ultimo morador o deixou destruído. Sendo que através de abertura da porta de serviço deu para ver que a cozinha está destruída. **METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** Avaliação realizada de forma indireta, sem acesso ao imóvel, utilizando o método comparativo de dados do mercado da região **Avalio Indiretamente** o imóvel acima descrito com a correspondente fração ideal de 2/52 avos do terreno, em **R\$ 800.000,00** (oitocentos mil reais). RJ, 23/07/2025.

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 05º Ofício do Registro de Imóveis, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 44.728, assim descrito: Apartamento nº. 701 do edifício na Avenida Na Sra. de Copacabana nº 13, com a fração de 2/52 do terreno, com uma vaga na garagem, construído na totalidade do terreno, constando no ato **R.09 – PENHORA**: Juízo da 12ª VC - RJ, Processo nº. 1996.001.013678-8, para garantia da dívida no valor de 386.324,9668 Ufirs, ação movida pelo Banco de Crédito Nacional S/A BCN. RJ, 15/10/1997; **R.10 – PENHORA**: Juízo da 05ª VC - RJ, Processo nº. 1996.001.026102-9, para garantia da dívida no valor de R\$ 813.124,12, ação movida pelo Banco Bradesco S/A. RJ, 02/03/1999; **R.11 – PENHORA**: Juízo da 69ª VT - RJ, Processo nº. RT 1028/96, para garantia da dívida no valor de R\$ 40.147,86, ação movida por Osmar Borges da Motta. RJ, 21/03/2003; **R.14 – EXISTÊNCIA DE AÇÃO:** Juízo da 5ª VC de NITERÓI/RJ, Processo nº. 0100886-79.2012.8.19.0002. Niterói, 09/04/2013; **R.17 – PARTILHA:** em favor de MARIA DA PENHA SOUSA, brasileira, solteira, do lar, residente nesta cidade; **R.18 PENHORA:** Oriunda da mencionada ação, para garantia da dívida no valor de R\$ 56.609,63.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0.551.174-6. Área edificada = 100 m2.

- Certidão Fiscal e Enfiteutica, apresenta débitos de IPTU nos exercícios de 2018 a 2025, perfazendo o total aproximado de **R\$ 60.528,16**, mais acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 261351-1, em débito no exercício de 2020 a 2024, perfazendo o total de **R\$ 855,15**.

- Débito da ação, no valor de **R\$ 91.219,23, que será atualizado no dia 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).

- 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](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 Res. 236/2016 CNJ).

- 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. 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 15 (quinze) 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.

- 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.
- Com o pagamento integral e prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), extraia-se a Carta de Arrematação, além de mandado de imissão na posse em favor do arrematante;
- 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, anticrétilo, 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](http://www.gustavoleiloeiro.com.br), e [www.sindicatodosleiloeirosrj.com](http://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 novembro do ano de 2025. Eu, Valéria Silva Gonçalves De Paula – matr. 01/29303, Chefe da Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dra. Fernanda Rosado de Souza – Juíza de Direito.