



Edital publicado dia 22/01/2026 no endereço eletrônico: www.gustavoleiloeiro.com.br

Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca Capital
Cartório da 05ª Vara Cível

AV. Erasmo Braga, nº 115, sala 209; 211 e 213 A, CEP. 20020-903 – Castelo - Rio de Janeiro/RJ.
Tel. (21) 3133-2928 e-mail: cap05vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO com prazo de 05(cinco) dias, extraído dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BEL AIR em face de ADOILDO DA SILVA MELO - Processo nº 009765-69.2022.8.19.0001 - passado na forma abaixo:

A DRA MÔNICA DE FREITAS LIMA QUINDERE – Juíza de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **ADOILDO DA SILVA MELO, na forma do Art. 889 - Inciso I, e §Único do CPC**, de que no dia **02/02/2026** às 13:00 horas, com término às 13:20 horas, através da **Plataforma de Leilões Online – www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, estabelecido na Av. Erasmo Braga 277 – Sala 608, Centro/RJ, tel. 21 2220-0863, e-mail: **suporte@gustavoleiloeiro.com**, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **05/02/2026**, no mesmo horário e local, sendo o lance mínimo a partir de 50% da avaliação, o imóvel situado à **PRAIA DE BOTAFOGO Nº 460 – APARTAMENTO 810, BOTAFOGO/RJ**, penhorado às fls. 152 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 191/192, homologada às fls. 211, como segue:

- LAUDO DE AVALIAÇÃO: IMÓVEL APARTAMENTO 810 DO EDIFÍCIO SITUADO NA PRAIA DE BOTAFOGO 460, e sua correspondente fração de 1/500 do terreno, com 18 m², na freguesia da Lagoa, caracterizado e dimensionado na matrícula nº 19.470, do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, com inscrição de IPTU sob nº 0.254.402-1. **PRÉDIO**: Trata-se de prédio residencial, com dois blocos. Há sete elevadores. O serviço de portaria funciona 24h. O edifício conta com oito vagas de garagem. Há monitoramento por câmeras. Não há equipamentos de lazer. A construção é datada de 1957. **REGIÃO** - Cuida-se de logradouro asfaltado, próximo a transporte público de modais diversos, com distribuição de energia elétrica e sistema de saneamento básico, situado na Praia de Botafogo, próximo ao comércio em geral. **CONCLUSÃO**: Ante as considerações expendidas e por método comparativo, **AVALIO O IMÓVEL EM R\$ 400.000,00 (Quatrocentos mil reais)**.

- Conforme certidão do 03º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 19.470, assim descrito: Apartamento 810, do edifício Belair, situado na Praia de Botafogo, nº 460. na freguesia da Lagoa, e correspondente fração de 1/500 do domínio útil do respectivo terreno, foreiro em parte ao Domínio da União e em parte a municipalidade do Rio de Janeiro, constando no ato R-5 COMPRA E VENDA: em favor de ADOILDO DA SILVA MELO, brasileiro, solteiro, maior. RJ, 26/01/1996; R-6 PENHORA: Oriunda da mencionada ação, para garantia da dívida no valor de R\$ 19.641,80. RJ 15/05/2025.

- Inscrito na Prefeitura sob o nº. 0.254.402-1, possui área edificada de 18 m2.

- Apresenta débito de IPTU no valor total de R\$ 1.327,92, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio, inscrição nº. 2086049-0, débito no total de R\$ 58,37.

– 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).



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- 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.

- 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).

- 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.

- 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, suprimindo assim a exigência contida no Art. 889, incisos e § do CPC.

- 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**, **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 09 dias do mês de dezembro do ano de 2025. Eu, Meire Lucia Fernades, Mat. 01-23609 - Chefe da Serventia o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dra. Mônica de Freitas Lima Quindere – Juíza de Direito.