



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado dia 28/01/2026 no endereço eletrônico: www.gustavoleiloeiro.com.br

Estado do Rio de Janeiro Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 17ª Vara Fazenda Pública
Av. Erasmo Braga, 115 – 4º andar, sl 402 a 404 - CEP: 20020-903 – Centro - Rio de Janeiro/RJ.
Tel. 3133-3740 e-mail: cap17vfaz@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO, e INTIMAÇÃO com prazo de 20 (vinte) dias, extraído dos autos da Ação de Fiscal proposta pelo ESTADO DO RIO DE JANEIRO em face de DESIREE NERCESSIAN BOUTIQUE LTDA e DESIREE ALVES DA SILVEIRA NERCESSIAN - Processo nº 0210696-16.2017.8.19.0001, passado na forma abaixo:

A DRA ALINE MARIA GOMES MASSONI DA COSTA – Juíza de Direto em exercício na Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à DESIREE NERCESSIAN BOUTIQUE LTDA, DESIREE ALVES DA SILVEIRA NERCESSIAN; IVONE ALVES DA SILVEIRA CPF nº 432.951.007-30 e ANTÔNIO ALVES DA SILVEIRA CPF nº 599.652.827-49, estes na qualidade de 3ª interessados/coproprietários, na forma do Art. 889, Inciso I e II, c/c 843 do CPC, de que no dia 09/03/2026 às 13:00 horas, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, estabelecido na Av. Erasmo Braga 277 – Sala 608, Centro/RJ, através da Plataforma de Leilões On-line – www.gustavoleiloeiro.com.br, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia 12/03/2026, no mesmo horário e local, com término às 13:20 horas, sendo o lance mínimo a partir de 50% do valor da avaliação - §único Art. 891 do CPC, o imóvel penhorado ás fls. 129 (Termo de Penhora); descrito e avaliado ás fls. 220, como segue

– **CERTIDÃO NEGATIVA:** Certifico e dou fé que, nesta data, às 8h30, em cumprimento ao mandado, empreendi diligências na RUA SILVEIRA SAMPAIO, 90, BLOCO C-1 e não fui atendido NO APARTAMENTO 103. Em contato com a senhora Maria, funcionária da administração do condomínio, fui informado de que a referida unidade está desocupada há cerca de nove meses, o que inviabilizou, portanto, a avaliação direta. Assim sendo e considerando o valor venal de imóveis semelhantes no bairro, AVALIO INDIRETAMENTE O APARTAMENTO 103 DO BLOCO C-1, DA RUA SILVEIRA SAMPAIO, 90 EM R\$ 220.000,00. RJ, 04/03/2024. Equivalente a 48.486,9856 Ufir's, que na data da expedição do presente edital corresponde ao valor de R\$ 241.000,00 (Duzentos e quarenta e um mil reais).

– Conforme certidão expedida pelo cartório do 11º Ofício do Registro de Imóveis, registrado na matrícula nº 8148, assim descrito: Apartamento número 103 do bloco C-1, e a fração ideal de 44/5616, do terreno do edifício a rua Silveira Sampaio que tomou o número 90 na freguesia de N.S D' Ajuda, constando no ato **R-2 COMPRA E VENDA:** À MARIA WALDENORA ALVES DE SOUSA, brasileira, desquitada, contabilista, CIC 115781907 domiciliada nesta Cidade. RJ, 08/11/1976; **CONVENÇÃO DE CONDOMINIO:** Registrada no livro auxiliar 3-A fls.85 sob o nº 1378. RJ, 02/08/1984; **R-6 PARTILHA:** Partilhado a: 1) DESIREE ALVES DA SILVEIRA, brasileira, solteira, CPF nº 757.832.907-34; 2) IVONE ALVES DA SILVEIRA, brasileira, solteira, CPF nº 432.951.007-30; e 3) ANTONIO DE CASTRO ALVES DA SILVEIRA, brasileiro, CPF nº 599.652.827-49, casado pelo regime de comunhão parcial de bens com LAURA RAMOS CORREIA AS SILVA, comerciante, todos residentes nesta cidade: na proporção de 1/3 (um terço) para cada um. RJ, 11/11/1992; **AV-07 PACTO ANTENUPCIAL:** Entre Desiree Alves da Silveira, qualificada no R.6 e Stepan Nercessian, acha-se registrado neste cartório, na ficha de Registro Auxiliar número 6174, R.01, nesta data. RJ, 09/01/2002; **AV.08 ESTADO CIVIL (CASAMENTO):** De acordo com o requerimento datado de 09.02.2006, e Certidão de Casamento expedida em 01.02.2001 pela 12ª Circunscrição do Registro Civil desta Cidade, (livro 3sb-0005, fls. 076, Termo nº 876), hoje microfilmados, Desiree Alves da Silva contraiu núpcias com Stepan Nercessian, em 01.02.2001, sob o regime da comunhão de bens, passando ela a assinar-se DESIREE ALVES DA SILVEIRA NERCESSIAN. RJ, 09/02/2007; **R.9 PENHORA 1/3** – Oriunda da mencionada ação, para garantia da dívida no valor de R\$ 94.855,67.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

– Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0081329-5. Área de 71 m2.

- Conforme certidão de situação fiscal e enfitéutica, apresenta débitos de IPTU no exercício de 2024, no valor de R\$ 432,65, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio – Funesbom, inscrição nº. 55740-5, em débitos nos exercícios de 2020 a 2024, no total de R\$ 718,87.

- Caso haja débito condominial, será apresentado 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).

- 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, comportamentos 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) 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, o pagamento será à vista, ou caução de 30% 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, sendo os 70% no prazo de 05 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%



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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.

- 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).

- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.

- Ficam 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, intimados dos Leilões por intermédio deste edital, suprindo assim a exigência contida no Art. 889, seus Incisos e § Único do CPC.

- 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**, e **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 21 dias de janeiro do ano de 2026. Eu, Roberta Novoa Rosa - Matr. 01/27800 - Chefe da Serventia o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dra. Aline Maria Gomes Massoni da Costa – Juíza de Direito.