



Edital publicado dia 29/01/2026 no endereço eletrônico: www.gustavoleiloeiro.com.br

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Comarca da Capital

Cartório da 34ª Vara Cível

Av. Erasmo Braga, 115 - 3º andar Sala 302, 304 e 306 – CEP: 20020-970, Castelo – Rio de Janeiro/RJ.

Tel. 3133-2971 E-mail: cap34vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05(cinco) dias (ART. 879 – II c/c 882 - §1º e 2º DO CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 314, de 20/04/2020), extraído dos Ação de Execução Hipotecária proposta pelo **BANCO BRADESCO S/A em face de CARLOS HENRIQUE KLEM VARGAS e MÔNICA VALE LIMA VARGAS** - Processo nº **0149606-56.2007.8.19.0001**, passado na forma abaixo:

A DRA. LORENA REIS BASTOS DUTRA - Juíza de Direito em Exercício da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento e interessar possam, especialmente ao **CARLOS HENRIQUE KLEM VARGAS e MÔNICA VALE LIMA VARGAS, na forma do Art. 889, Inciso I e §Único do CPC**, de que no dia **02/03/2026** a partir das 13:00 horas, com término às 13:20, será aberto o **1º Público Leilão**, através do **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, correio eletrônico – **suporte@gustavoleiloeiro.com**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **05/03/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação - art. 891, §Único do CPC, o imóvel penhorado às fls. 645 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 694, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA: Imóvel: APARTAMENTO 805, SITUADO À RUA JOAQUIM TÁVORA Nº. 122, BLOCO 02, ICARAÍ/RJ., COM PERMISSÃO AO USO DE 01 VAGA DE GARAGEM, DO EDIFÍCIO "GEMINI"**, cujas descrições e características são as constantes do registro no Cartório 9º Ofício de Niterói, matrícula 16801, devidamente inscrito na PMN sob o nº 180.510-0 onde encontra-se edificado um apartamento próprio para residência, construído em alvenaria, que se divide em 01 sala, 02 quartos, sendo um deles, com 01 closet com porta de correr, 01 banheiros social, com box blindex e 01 lavatório de empregada, 01 cozinha e 01 área de serviço. Todos os cômodos/ambientes possuem pisos laminados e paredes revestidas em massa e pintura, exceto o banheiro, o lavatório de empregada, cozinha e área de serviço, que possuem pisos em cerâmica e paredes revestidas em cerâmica/azulejos. Possui portas internas e 02 portas externa em madeira. As janelas são de esquadrias de alumínio e vidro. O imóvel encontra-se em ótimo estado de conservação. O imóvel possui 102 m² de acordo com espelho do IPTU. Localiza-se próximo à Comunidade do Cavalão, à Praia de Icaraí, ao comércio local e fácil acesso ao transporte público. **AVALIO o imóvel acima descrito no valor de R\$ 540.000,00 (quinhentos e quarenta mil reais). Equivalente a 113.665,0669 Ufir's, que na data da expedição do presente edital corresponde ao valor de R\$ 564.000,00 (Quinhentos e sessenta e quatro mil reais).**

- Conforme certidão expedida pelo 9º Ofício de Justiça de Niterói, registrado na matrícula nº 16.801, assim descrito: Fração ideal de 0,0061732, do terreno designado por lote nº. 122-A, da rua Joaquim Távora, resultante da anexação dos terrenos onde existiram os prédios nºs 122 e 126 da citada rua, inscrito na PMN sob o nº. 7771, no 3º subdistrito do 1º distrito deste Município, cuja fração corresponderá ao apartamento nº 805, do Bloco 2, com área privativa de 57,56 m², e com direito ao uso de uma vaga na garagem, a ele vinculada, em qualquer dos pavimentos garagens, do Edifício "GEMINI", que terá o nº. 122 da Rua Joaquim Távora, constando no ato **AV-2 CONSTRUÇÃO**: Averbação da construção do Edifício nº 122 da Rua Joaquim Távora e especificamente do apartamento 805 do Bloco 2, conforme certidão e habite-se da Prefeitura Municipal de Niterói; **R-4 AQUISIÇÃO**: Transmittente: MASTER INCOSA ENGENHARIA S/A, Adquirentes: CARLOS HENRIQUE KLEM VARGAS, solteiro e MONICA VALE LIMA, solteira, ambos residentes nesta cidade, pelo valor de CR\$ 16.007.708,78, em 17/09/1991; **R-5 HIPOTECA**: Os adquirentes



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

CARLOS HENRIQUE KLEM VARGAS e MONICA VALE LIMA deram o imóvel em 1ª e especial hipoteca ao BANCO BRADESCO S/A, garantindo empréstimo de CR\$ 10.386.886,09, pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH), pelo prazo de 180 meses, vencendo a 1ª prestação em 19/08/91; **AV-6: PUXADA DE ÔNUS (HIPOTECA):** Ratificação de que existe registrada a hipoteca do R-5 a favor do BANCO BRADESCO S/A. **R-7: PENHORA:** Oriunda da mencionada ação, para garantia da dívida no valor de R\$ 319.932,70 - Processo nº 0149606-56.2007.8.19.0001.

- Inscrito na Prefeitura de Niterói sob o nº. 1805100. Área de 102 m2.

- Não apresenta débitos de IPTU, exercício de 2026, no valor de R\$ 2.043,29.

- Não apresenta débitos de Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 1230864-9

- Caso haja débito de condomínio, 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, 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**, Cadastrado no Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro e 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).

- 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, será extraída 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.

- 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 05 (cinco) 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, que é de 5%, 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



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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. 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).

- 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. Isso vem a atender justamente o ideal do novo CPC, que tem como uma das bandeiras evitar ou tornar sem atrativos atos de procrastinação, impondo sempre severa reprimenda. Assumindo o devedor conduta que visa procrastinar o pagamento, com remição tardia, há de arcar com as consequências. Neste sentido: 0042513-66.2009.8.19.0000 (2009.002.41234) - AGRADO DE INSTRUMENTO DES. CARLOS EDUARDO MOREIRA SILVA - Julgamento: 21/10/2009 - NONA CAMARA CIVEL Agravo de Instrumento. Comissão do leiloeiro. Remição da dívida pelo devedor antes de concluído o leilão. Remuneração do leiloeiro proporcional devida. Não restou configurada a decisão de primeiro grau que afasta o pagamento da referida comissão. Recurso a que se nega seguimento. 0038376-75.2008.8.19.0000 (2008.002.35929) - AGRADO DE INSTRUMENTO DES. Nanci Mahfuz - Julgamento: 04/08/2009 - DECIMA SEGUNDA CAMARA CIVEL Agravo de instrumento. Comissão do leiloeiro. Decisão que, nos autos de ação de cobrança em fase de execução judicial, deferiu o pagamento da comissão do leiloeiro em 2,5% sobre o valor da avaliação, para o caso de acordo ou depósito judicial da dívida, ressaltando que, caso advenha alienação em hasta pública, a remuneração do perito será fixada com base no valor da arrematação. Hipótese em que foi realizada a 1ª praça e apresentado o pedido de remição quando se iniciava a 2ª praça. Subsiste o direito do leiloeiro à comissão, ainda que não concluída a hasta pública, vez que o seu trabalho foi executado. Precedentes jurisprudenciais do Superior Tribunal de Justiça. A fixação do percentual em 2,5% é adequada, já apresentando redução, não importando o valor de avaliação do imóvel, em R\$ 1.800.000,00. Devedor que deu causa à atuação do leiloeiro, devendo arcar com o ônus. Decisão mantida. Recurso não provido. 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.

- 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;

- As certidões referentes ao Art. 25, inciso XIX da Consolidação Normativa da C.G.J, serão lidas pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão.

- Fica(m) todos o(s) litisconsorte(s) ativo(s) e passivo(s) por intermédio deste edital, na pessoa dos seus advogados devidamente constituídos nesses autos, intimados do Leilão Público Eletrônico, na forma do Art. 889 e seus incisos do CPC.

- Para conhecimento de todos os interessados, foi expedido o presente Edital, que será afixado no local de costume. Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos 29 dias do mês de janeiro do ano de 2026. Eu, Mariana da Silva Pinho Nogueira, Mat. 01/29.949 – Chefe da Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Lorena Reis Bastos Dutra – Juíza de Direito.