



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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

Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca Capital
Cartório da 12ª Vara Cível
Av Erasmo Braga, 115 SIs 226B/228B/230B CEP: 20020-903 - Centro - Rio de Janeiro – RJ
Tel.: 3133-2236 e-mail: cap12vciv@tjrj.jus.br.

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05(cinco) dias (Art. 879 - II; 881 - §1º e 882 - §2º e 3º do CPC, bem como da RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos da Ação de Procedimento Sumário proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ESTRELA FORMOSA em face de ESPÓLIO DE DIRCE DO NASCIMENTO MACHADO e ANDRÉ LUIZ MACHADO DE ALMEIDA E SILVA (HERDEIRO) - Processo nº. 0105976-57.2001.8.19.0001, passado na forma abaixo:

A DRA. FERNANDA ROSADO DE SOUZA – Juíza de Direito da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente ao ESPÓLIO DE DIRCE DO NASCIMENTO MACHADO e ANDRÉ LUIZ MACHADO DE ALMEIDA E SILVA (HERDEIRO), na forma do Art. 889 - Inciso I e §único do CPC, de que no dia 06/03/2026 a partir das 12:00 horas, com término às 12:20 horas, será aberto o 1º Público Leilão, a ser realizado através da Plataforma de Leilões On-line – www.gustavoleiloeiro.com.br, pelo Leiloeiro Públco 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, apregoad e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia 11/03/2026, no mesmo horário e local, o 2º Público Leilão a partir de 50% do valor da avaliação - §único, Art. 891 do CPC, que estará aberto na forma on-line, ao imóvel penhorado às fls. 218 – INDEX 318 (Termo de Penhora), descrito e avaliado às fls. 877/878, como segue:

AUTO DE AVALIAÇÃO, na forma abaixo: Ao(s) dia(s) 18 do mês de fevereiro do ano de 2025, às 09:50, em cumprimento ao Mandado anexo, **AVALIEI** o(s) bem(ns) penhorados, conforme se segue:
AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel mencionado: Sito na **RUA HADDOCK LOBO, Nº. 61, APTO 506, BLOCO "A" – ESTÁCIO/RJ**. Devidamente dimensionado e caracterizado no Sétimo Ofício de Registro de Imóveis, matrícula 35.576 e, Inscrição Municipal nº. 0.082.380-7 (IPTU), conforme fotocópias da Certidão que foram apresentadas pela parte autora, que acompanharam o mandado entregue a este Servidor. Terreno: acesso por portão de ferro com Portaria 24 horas no local. Em diligências não se conseguiu localizar o morador sendo utilizada a modalidade de **Avaliação Indireta**. Construção utilizada para finalidades mistas, residencial e comercial. Unidade imóvel com 65 m² de área (conforme indicado pela Certidão da Municipalidade apresentada; não sendo possível a conferência da mensuração de sua segmentação e estado de conservação devido à modalidade de avaliação utilizada e não ter sido encontrada qualquer pessoa quando das diligências físicas a unidade imobiliária). Não sendo possível a este Servidor a proceder a vistoria na parte interna do imóvel haja **visto que quando das diligências encontrar o endereço fechado, sem qualquer pessoa na unidade a ser visitada e, o Condomínio não possui as chaves da unidade**. Impossibilidade de se verificar a parte elétrica e hidráulica da unidade. Sendo utilizado como parâmetro para a diligência a documentação trazida a este Servidor junto ao mandado de Avaliação. **DA REGIÃO**: Encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, meios de transportes coletivos para diversas partes da cidade a boa distância da unidade analisada. Desta forma com base na legislação vigente, no acima mencionado e por pesquisas de mercado de imóveis na região **AVALIO** o imóvel acima descrito, em R\$ 325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais). Para constar e produzir os efeitos legais, lavrei o presente, que vai devidamente assinado. O referido é verdade e dou fé. Observação: Rio de Janeiro, 18 de fevereiro de 2025. Equivalente a 68.409,5310, que atualizado perfaz o valor de **R\$ 340.000,00 (Trezentos e quarenta mil reais)**.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- Conforme certidão do 07º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 35576, assim descrito: Apartamento nº 506 do bloco A do edifício na Rua Haddock Lobo nº. 61, e suplementar 82 pela Rua Professor Quintino do Vale, e sua correspondente fração de 20/4510 do terreno, constando no ato **R. 02 VENDA**: Em favor de DIRCE DO NASCIMENTO MACHADO, brasileira, desquitada, funcionária pública municipal, residente nesta cidade; **R.03 HIPOTECA**: Em favor do Instituto de Previdência do Município do Rio de Janeiro – PREVI RIO, com sede nesta cidade, CGC nº. 31.941.123/0001-50, da quantia de R\$ 45.000,00. RJ, 09/12/1996; **R.04 PENHORA**: Oriunda da mencionada ação. RJ, 09/06/2008.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0.082.380-7, possui área edificada de 65 m².
- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, apresenta débito de IPTU no exercício de 2011 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 10.712,78**, mais os acréscimos legais.
- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 56356-9, em débito no exercício de 2020 a 2024, perfazendo o total de **R\$ 281,43**.

- A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908 do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional. Caso o leiloeiro, ao verificar os débitos, perceba que os valores das dívidas aqui mencionadas superam o valor fixado como preço mínimo, deverá alertar o Juízo para reconsideração do mesmo.

- 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) 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, lavre-se 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 o infrator às penas da lei. 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 pelo e-mail do Leiloeiro, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, 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 15 (quinze) dias. Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- 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.

- 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 adjudicação ou da alienação dos bens. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA TAL POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903 do CPC).

- 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, 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.

- 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 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 19 dias do mês de janeiro do ano de 2026. Eu, Isabel Cristina Pinto de Barros Cabral. Mat. 01/17460 - Chefe da Serventia o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dra. Fernanda Rosado de Souza – Juíza de Direito.