



Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 26/02/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 48ª Vara Cível
Av. Erasmo Braga, 115 SL 325C, 327C, 329C - CEP: 20020-903 – Centro - Rio de Janeiro/RJ.
Tel. 21 3133-1934 e-mail: cap48vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ON-LINE, e INTIMAÇÃO com prazo de 05(cinco) dias (**ART. 879 – II; 882 - §1º, 2º CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 236, Art. 10 - §Único**), extraído dos autos da Ação Execução de Título Extrajudicial proposta por **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DARKE** em face de **SUELY PIRES DE OLIVEIRA - Processo nº 0937734-49.2023.8.19.0001**, passado na forma abaixo:

O DR MAURO NICOLAU JUNIOR – Juiz Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **SUELY PIRES DE OLIVEIRA, na forma do Art. 889, Inciso I, e §Único do CPC**, de que no dia **27/03/2026** às 12:00 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da 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, e-mail: suporte@gustavoleiloeiro.com, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **01/04/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de **60% do valor da avaliação**, que estará aberto na forma on-line, com término às 12:20 horas, o **DIREITO E AÇÃO** ao bem imóvel com Laudo Pericial – ID 185656493, homologado valor no ID 241758703, assim descrito:

- **LAUDO PERICIAL: IMÓVEL: situado na AVENIDA TREZE DE MAIO Nº 23 - SALAS 2201/2202/2203 – CENTRO/RJ.** Localização - A região oferece uma infraestrutura completa para o dia a dia corporativo: ampla rede de transporte público (com destaque para o metrô, VLT e integração com ônibus e trens), variedade de serviços, agências bancárias, restaurantes, hotéis, estacionamentos e centros culturais. Sede dos principais órgãos públicos, tribunais, grandes empresas e instituições financeiras, o Centro é reconhecido como o núcleo político, jurídico e econômico do Rio A Avenida Treze de maio é uma das vias mais tradicionais e valorizadas do Centro do Rio de Janeiro. Localizada em uma área estratégica, entre a Cinelândia e a Lapa, com fácil acesso por metrô (estação Cinelândia), VLT, ônibus e táxis, a avenida é um dos principais eixos de circulação da cidade, garantindo grande visibilidade e fluxo constante de pessoas — especialmente profissionais das áreas jurídica, contábil, financeira e administrativa. Imóvel - Trata-se de um grupo de 3 salas comerciais situada no Edifício Darke, tradicional edifício de uso corporativo localizado na Avenida Treze de maio, nº 23, no centro do Rio de Janeiro. Embora se trate de uma construção antiga, o Edifício Darke mantém uma infraestrutura funcional, contando com cinco elevadores em operação e sistema de segurança por câmeras. O prédio é composto por lojas no pavimento térreo, sobreloja e 25 andares-tipo destinados a salas comerciais, acessíveis por escadas e elevadores. Apesar da manutenção dos sistemas essenciais, a edificação apresenta sinais visíveis de desgaste relacionados à sua idade. Metodologia Consta dos autos o Registro de Imóveis do grupo de salas objeto da ação em curso conforme id. 133460180, certidão de Elementos Cadastrais da Prefeitura no id.138884611 e espelho do IPTU no id. 144882650. Para a elaboração do presente relatório técnico, foram utilizadas as informações pertinentes da documentação relacionada acima, a área útil indicada no IPTU de **41,00m²** para o grupo de salas, além dos dados e características do imóvel e da região identificados durante diligência. Conclusão: Face aos cálculos apresentados, considerando o resultado obtido pelo método comparativo de mercado por regressão linear, conforme cálculo e de acordo com a NBR 14.653-1 e NBR 14653-2, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, grau de fundamentação II, o valor atual do imóvel é de R\$ 167.000,00 (Cento e sessenta e sete mil reais). Atualizado na data da expedição do presente edital corresponde ao valor de **R\$ 174.370,00 (Cento e setenta e quatro mil, trezentos e setenta mil reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 7º Ofício do Registro de Imóveis, sob a matrícula nº 19045-2-AN, assim descrito: Grupo de Salas 2201, 2202 e 2203 do Edifício à Avenida Treze de Maio nº. 23, na freguesia de São José, e a fração de 28/10.000 do terreno; constando no ato **R-15 VENDA**: Em favor de Silvestre de Oliveira Simão Filho, brasileiro, separado judicialmente, engenheiro, residente nesta cidade; **R-16 – PENHORA**: Oriunda da mencionada ação.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0582372-9. Área edificada de 41 m².

- Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, débitos de IPTU nos exercícios de 2021 a 2025, total de R\$ 17.136,53, mais os acréscimos legais.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- Taxa de Incêndio - inscrição nº 1147530-8, em débitos nos exercícios de 2023 e 2024, total de R\$ 225,24.

- ID 247060231, planilha de débito, no valor de R\$ 69.432,40;

- As alienações são feitas em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. 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.

- Observação: Consta no ID 98593339, escritura de Compra e venda, lavrada pelo 22º Serviço Notarial em 22/11/2015, com quitação, como outorgante vendedor – Silvestre de Oliveira Simão Filho, como outorgante comprador – Suely Pires de Oliveira

- **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).

- A venda será efetuada à vista. 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 48 horas. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante. A guia judicial será 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 ou PIX. Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. 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, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, que seja permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 03 (três) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo (48ª Vara Cível) junto ao Banco do Brasil, em 30, 60 e 90 dias contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). 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).

- 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, § único do CTN. Caso o leiloeiro, ao verificar os débitos, perceba que o valor da dívida aqui mencionadas superem o valor fixado como preço mínimo, deverá alertar o Juízo para análise da viabilidade do leilão e eventual alteração do preço mínimo.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- Ficam pelo presente edital intimados dos Leilões 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, suprindo assim a exigência contida no Art. 889, seus Incisos 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 23 dias do mês de fevereiro do ano de 2026. Eu, Simone Sleiman Razuck - Matr. 01/28499 - Chefe da Serventia o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dr. Mauro Nicolau Junior – Juiz de Direito.