



Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca de Macaé
Cartório da 01ª Vara Cível
Rodovia Petróleo, S/Nº Km 04 CEP: 27910-200 - Virgem Santa - Macaé - RJ
E-mail: mac01vciv@tjrj.jus.br; Telefone: (22) 2757-9391

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO, 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 de Execução de Título Extrajudicial proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO GOLDEN MACAÉ** em face de **CARLOS LAMARTINE TORRES MELLO - Processo nº. 0019144-41.2018.8.19.0028**, passado na forma abaixo:

O DR. LEONARDO HOSTALACIO NOTINI - Juiz de Direito da vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **CARLOS LAMARTINE TORRES MELLO, na forma do Art. 889, Inciso I e §Único do CPC**, de que no dia **20/03/2026** às 12:00 horas, com término às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da Plataforma de **Leilões - 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 **25/03/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de **50% do valor da avaliação – Art. 885 e 891, §Único do CPC**, que estará aberto na forma on-line, o **APARTAMENTO 1616 DO EDIFÍCIO FOUR POINTS BY SHERATON, SITUADO À RUA DOLORES CARVALHO VASCONCELOS, Nº 110, BAIRRO DA GLÓRIA, MACAÉ-RJ**, penhorado às fls. 373 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 410 e reavaliado pelo perito avaliador às **fls.595**, como segue:

- **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO**: “...**2. DADOS DO IMÓVEL** - Imóvel – **APARTAMENTO 1.616 DO EDIFÍCIO FOUR POINTS BY SHERATON, SITUADO À RUA DOLORES CARVALHO VASCONCELLOS, 110, BAIRRO DA GLÓRIA**, nesta cidade de Macaé – RJ, e respectiva fração ideal de 100/34.300 do terreno (nº 1 – A, formado pela unificação dos lotes, 01, 02, 03, 04), o qual no seu todo mede e se confronta da seguinte maneira: 50,00m de frente com a rua Dolores Carvalho Vasconcelos, 53,00m de fundos com o lote rural 01.48,00m, de um lado com a Vésper S/A; e 48,00m de outro lado com o lote 05, perfazendo a área total de 2.472,00m, cadastrado na PMM, sob nº 01.6.029.0123.2016. Conforme Certidão de Registro de Imóveis, fls. 396/397... **2.2- DADOS CADASTRAIS**: - IPTU Área útil do imóvel: 67,86m² Inscrição: 01.6.029.0123.0216 Tipo: Residencial Subtipo: Apartamento Estado de Conservação: Boa Piso: Cerâmica Paredes: Pintadas e em assadas Compartimentos em geral: estão conservadas Padrão: Normal Andar: 16º Valor Venal Total: R\$ 182.486,63; **2.2.1 DESCRIÇÃO**: Imóvel condomínio em centro de terreno, composto de vinte pavimentos, localizado em bairro valorizado em Macaé. Na entrada principal temos ampla portaria e balcão de atendimento para hóspede, teto com luminárias e lâmpadas spots, piso todo ele em cerâmica, dois banheiros, parte superior área de piscina adulto e infantil, dois salões de conferência, academia, sauna masculino e feminino. Vista cinematográfica, distribuído em: hall de entrada, banheiro bancada em granito, e box, salão, varanda circular. Obs: o imóvel está bem conservado, construção em padrão normal. O sistema de locação pelo pool... **5. CONSIDERAÇÕES FINAIS**: O VALOR DO IMÓVEL SITUADO NA **RUA DOLORES CARVALHO DE VASCONCELLOS, 110, GLÓRIA – MACAÉ – RIO DE JANEIRO**, É DE: **R\$ 261.340,39 (Duzentos e sessenta e um mil, trezentos e quarenta reais, trinta e nove centavos)**).

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do 02º Ofício do Registro Geral de Imóveis de Macaé, encontra-se matriculado sob o nº. 37960, assim descrito: Apartamento nº 1616 do Edifício Four Points By Sheraton, situado à Rua Dolores Carvalho Vasconcelos nº 110, Bairro Glória, Macaé/RJ e a respectiva fração ideal de 100/34.300 do terreno, registrado no ato **R – 3 Transmitente**: Rodrigo Ayres Martins de Oliveira e sua mulher Daniela Padilha Junqueira Martins. **Adquirente**: Carlos Lamartine Torres Mello, brasileiro, solteiro,



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

biólogo, identidade nº 27101250-2, CPF: 185.521.961/15, residente na rua Padre Guilherme Lago Castro nº 500, Cancela Preta, nesta cidade; **R – 4 PENHORA**: Oriunda da mencionada ação.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 01.6.029.0123.0216. Área edificada de 67,86 m2.

– Conforme informação prestada pela Prefeitura do Município de Macaé, não há emissão de cobrança para inscrição do imóvel nº 01.6.029.0123.0216.

- O imóvel será vendido livre dos débitos de IPTU e TAXAS, de acordo com o artigo 130, § Único do C.T.N. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza propter rem, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceitua o § 1º, do Art. 908 CPC.

- 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, deverá previamente efetuar o cadastro pessoal no site do Leiloeiro (www.gustavoleiloeiro.lel.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% (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 48 (horas). Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. 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% 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, no primeiro caso. O valor da comissão do leiloeiro deverá ser pago diretamente a ele pelo arrematante.

- Com o pagamento integral, a 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. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL



892, §§ 2º e 3º, do CPC. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do NCPC 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.

- Ficam 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, suprimido 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, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e afixado no local de costume.

- Dado e passado nesta cidade de Macaé, aos 05 dias do mês de março do ano de 2026. Eu, Patrícia Almeida de Souza. Mat. 01-33555, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Leonardo Hostalacio Notini – Juiz de Direito.