



Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional de Madureira
Cartório da 02ª Vara Cível
Av. Ernani Cardoso, 152 - Fórum – Cascadura – Rio de Janeiro/RJ.
e-mail: mad02vciv@tjrj.jus.br e/ou gab.mad02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ONLINE, 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 Procedimento Sumário proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PALATINADO em face de ESPÓLIOS DE MIELCIO HONORATO DA SILVEIRA e DORA CONCEIÇÃO SILVEIRA, na pessoa de NÍZIA DA SILVEIRA GOMES - Processo nº 0012521-36.2009.8.19.0202**, passado na forma abaixo:

O DR. JOÃO FELIPE NUNES FERREIRA MOURÃO - Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **NÍZIA DA SILVEIRA GOMES, na qualidade de herdeira dos ESPÓLIOS DE MIELCIO HONORATO DA SILVEIRA e DORA CONCEIÇÃO SILVEIRA, na forma do Art. 889, Inciso I do CPC**, de que no dia **29/04/2026** a partir das 13:00 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, com término às 13:20 horas, através da **Plataforma de Leilões Online - www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, devidamente credenciado no TJ-RJ, estabelecido a Av. Erasmo Braga, nº. 277 – Sala 608, Centro/RJ, tel. 2220-0863, correio eletrônico – **suporte@gustavoleiloeiro.com**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **06/05/2026**, no mesmo horário e local, pela melhor oferta, a partir de 50% do valor da Avaliação, com observância do art. 843 e §§ 1º e 2º do CPC, o imóvel penhorado às fls. 241 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 319.

– **AUTO DE AVALIAÇÃO**: Dirigi-me à **RUA PALATINADO, 314, APTO. 102, FUNDOS, CASCADURA, RIO DE JANEIRO – RJ**, mas não consegui acesso ao interior do apartamento, não sendo atendido por nenhum morador. Trata-se de imóvel residencial, tipologia apartamento, situado em Condomínio edilício no bairro de Cascadura, Rio de Janeiro, com área edificada de 75 m². Considerando a localização, área edificada, dados técnicos e idade do imóvel, com base em anúncios veiculados de unidades imobiliárias com características equivalentes, **AVALIO INDIRETAMENTE o bem acima descrito, com sua correspondente fração ideal que lhe couber, em R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais)**.

– Conforme certidão expedida pelo Cartório do 6º Ofício do Registro Geral de Imóveis – matriculado sob o nº. 6857, assim descrito: Apartamento 102 do prédio 314-F da Rua Palatinado, construído em terreno que mede na totalidade. Fração ideal: 5/72; com direito a uma vaga na garagem. PROPRIETÁRIO: ESPÓLIO DE MIELCIO HONORATO DA SILVEIRA e ESPÓLIO DE DORA DA CONCEIÇÃO SILVEIRA, representados por NÍZIA DA SILVEIRA GOMES. **R-2 COMPRA E VENDA**: RAQUEL ZULAUF e seu marido BEAT ZULAUF venderam o imóvel a PEDRO SERGIO CORREA DA SILVA e sua mulher ELIZABETE MARIA CONCEIÇÃO DA SILVA, pelo preço de Cr\$12.000.000,00. Rio de Janeiro, 19 de agosto de 1987. **R-3 COMPRA E VENDA**: PEDRO SERGIO CORREA DA SILVA e sua mulher ELIZABETE MARIA CONCEIÇÃO DA SILVA venderam o imóvel a MIELCIO HONORATO DA SILVEIRA, casado pelo regime da comunhão de bens com DORA DA CONCEIÇÃO SILVEIRA, pelo preço de Cz\$300.000,00. Rio de Janeiro, 04 de novembro de 1987.

– Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. **0.363.203-1. Área edificada de 75 m²**.

– Conforme a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, o imóvel **não apresenta débito** de IPTU.

– Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº **2092371-0**, apresenta débito nos exercícios de 2020 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 851,88**.

- A arrematação se dará livre e desembaraçada de todos e quaisquer débitos na forma do Art. 130, §Único do CTN (IPTU), c/c artigo 908, §1º do CPC, não havendo sucessão do arrematante em nenhuma dívida,



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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**, 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, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) 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 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 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).

- 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. Em caso de acordo, remissão ou adjudicação, os honorários devidos serão de 3% do valor da avaliação, a título de reembolso das despesas efetuadas pelo leiloeiro.

- 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 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 30 (trinta) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo junto ao Banco do Brasil, contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado às fls. 241 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 319, como segue: - adote-se até que no 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).



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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 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, V 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, e no Jornal de grande circulação, na forma do Art. 887 § 2º e 3º do CPC.

- Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 23 dias do mês de março de 2026. Eu, Mariane Territo de Barros – Responsável pelo Expediente – Mat. 01/27828, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. João Felipe Nunes Ferreira Mourão – Juiz de Direito.