



Estado do Rio de Janeiro  
Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça  
Comarca da Capital  
Cartório da 34ª Vara Cível  
Erasma Braga, 115 Sala 302 304 306 - CEP: 20020-970 - Castelo - Rio de Janeiro - RJ.  
Tel.: 3133-2971 E-mail: [cap34vciv@tjrj.jus.br](mailto:cap34vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05(dias) dias, (ART. 879 – II; 882 - §1º e 2º CPC e RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DOM ARMINDO** em face de **JOSÉ RAYMUNDO DE ATHAYDE - Processo nº. 0120759-19.2022.8.19.0001**, 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, especialmente a **JOSÉ RAYMUNDO DE ATHAYDE, na forma do Art. 889 - Inciso I e Único do CPC**, de que no dia **08/05/2026** a partir das 12:00 horas, com término às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da **Plataforma de Leilões On-line - [www.gustavoleiloeiro.com.br](http://www.gustavoleiloeiro.com.br)**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, devidamente credenciado no TJ-RJ, tel. 21 2220-0863, correio eletrônico – [suporte@gustavoleiloeiro.com](mailto:suporte@gustavoleiloeiro.com), apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **13/05/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de **50% do valor da avaliação**, que estará aberto na forma on-line, do imóvel penhorado às fls. 244 (Termo da Penhora), descrito e avaliado às fls. 214, como segue:

- **CERTIDÃO POSITIVA**: Certifico e dou fé que foi realizada avaliação indireta do imóvel situado à **RUA SÃO FRANCISCO XAVIER Nº 146, APARTAMENTO 401 – TIJUCA – RIO DE JANEIRO – RJ**. Trata-se de apartamento com área edificada de 70 m², situado no 4º andar de prédio com 7 andares, estrutura de concreto armado, com portão de ferro devassado, garagem, porta social em vidro temperado tipo Blindex e janelas em esquadrias de alumínio. Encontra-se externamente em bom estado de conservação. Tipologia residencial, posição de frente. Ano de construção 1971. Avaliação indireta com base na matrícula nº 115.163 do 11º Ofício do RGI. **Valor do imóvel: R\$ 346.000,00 (trezentos e quarenta e seis mil reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo 11º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 115.163, assim descrito: **Apartamento 401 do Edifício situado na Rua São Francisco Xavier nº 146, na Freguesia do Engenho Velho**, e sua correspondente fração ideal de 10/340 do respectivo terreno, registrado em nome de JOSÉ RAYMUNDO DE ATHAYDE; constando no ato **R-3 PARTILHA**: De acordo com o Formal de Partilha extraído dos autos de inventário dos bens deixados pela finada Maria Portella de Athayde, transmitindo o imóvel a José Raymundo de Athayde. RJ, 10/01/2022.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0.988.811-6, onde possui área edificada de 70 m².

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, onde apresenta débitos de IPTU nos exercícios de 2025 a 2026, perfazendo o total de **R\$ 3.023,16**, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio FUNESBOM, inscrição nº. 432538-7, possui débito no exercício de 2021 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 707,39**.

- Conforme planilha de débitos condominiais (atualizada até 01/02/2026), a unidade 401 apresenta débito perante o CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DOM ARMINDO, no total de **R\$ 60.520,46 (sessenta mil, quinhentos e vinte reais e quarenta e seis centavos)**, referente a cotas condominiais dos exercícios de junho de 2021 a fevereiro de 2026, mais os acréscimos legais.

- 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, 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).



**GUSTAVO LOURENÇO**

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- 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.

- Com o pagamento integral, a prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), bem como a prova de quitação fiscal, será expedida 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 892, §§ 2º e 3º, do CPC.

- 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](http://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](http://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, o pagamento será à vista, 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 do Leilão, à vista, 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. 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.

- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.

- Fica (m) 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, incisos e § 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 da plataforma de leilões on-line: [www.gustavoleiloeiro.com.br](http://www.gustavoleiloeiro.com.br), e [www.sindicatodosleiloeirosrj.com](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com), de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e estará afixado no local de costume.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL



- Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 25 dias de março do ano de 2026. Eu, Mariana da Silva Pinho Nogueira – Responsável pelo Expediente – Mat. 01/29949, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Lorena Reis Bastos Dutra – Juíza de Direito.