



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 13/04/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Comarca da Capital

Cartório da 45ª Vara Cível

Av. Erasmo Braga 115, 3º andar - Salas 326, 328, 330 B – CEP: 20020-903, Centro /RJ.

Tel. 3133-3681 e-mail: cap45vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO HÍBRIDO, 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 CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE INDEPENDÊNCIA** em face de **JOSÉ EUDES DE SOUZA** - **Processo nº0196184-91.2018.8.19.0001**, passado na forma abaixo:

O DR MÁRCIO ALEXANDRE PACHECO DA SILVA - Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **JOSÉ EUDES DE SOUZA; RENATA FIGUEIRA DE SOUZA e EVANDRO RODRIGUES DE SOUZA, na forma do Art. 889, Inciso I e §único do CPC**, de que no dia **20/05/2026** a partir das 12:30 horas, será aberto o **1º Público Leilão Híbrido**, presencial no átrio do Fórum da Capital, à Av. Erasmo Braga 115, 05º andar – hall dos elevadores, Castelo/RJ., e 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. 21 2220-0863, e-mail: suporte@gustavoleiloeiro.com, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **27/05/2026**, o **2º Público Leilão Híbrido**, 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 – fls. 140 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls.156, homologada às fls. 188, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA - JUSTIFICATIVA**: Tendo em vista o imóvel a ser avaliado estar ocupado conforme informado no local pelo sr. Jorge, porteiro do condomínio, não foi possível realizar a avaliação direta do mesmo uma vez que não logrei êxito em encontrar os seus ocupantes por ocasião das diligências. **IMÓVEL: RUA PETER LUND, NÚMERO 38 - APARTAMENTO 307, BLOCO A** - devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, através da Matrícula nº 59420/2 e na inscrição municipal de nº 1.293.324-8 (IPTU), conforme fotocópia da Certidão que acompanhou o mandado e faz parte integrante deste laudo. Unidade utilizada para fins residenciais, com 87 m² de área edificada, posição frente, dividida em cômodos para moradia, não sendo possível a mensuração de sua segmentação e estado de conservação devido a modalidade de avaliação utilizada. **PRÉDIO**: Condomínio de apartamentos residenciais, idade (1973), que dispõe de serviço de portaria 24 horas com sistema de interfones, possui área descoberta reservada para estacionamento de carros sem vaga em escritura, três acessos as dependências do prédio (pedestres, veicular e carga), dependências do condomínio controladas por sistema de câmeras, inclusive corredores, acesso as unidades por dois elevadores (social e serviço), possui piscina adulto, quadra de esportes, parque infantil, galeria de lojas no térreo. Prédio em estilo antigo com fachada em boas condições de conservação. **REGIÃO**: Encontra-se servida por todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, utilizando de boa rede de transportes públicos, em área residencial e industrial, próxima a uma das comunidades que compõem o Complexo do Caju. **Avalio** indiretamente o imóvel acima, em R\$ 280.000,00 (Duzentos e oitenta mil reais). **Equivalente a 64.621,8468 Ufir's, que na data da expedição do presente edital corresponde ao valor de R\$ 320.550,00 (Trezentos e vinte mil, quinhentos e cinquenta reais).**

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do 03º Registro Geral de Imóveis, matriculado sob o nº 59420, assim descrito: Apartamento 307 do Bloco A do Edifício do prédio situado na Rua Peter Lund nº 38, e sua correspondente fração ideal de 79/15.864 do domínio útil do respectivo terreno, foreiro ao Domínio da União, constando no ato **R-5 COMPRA E VENDA**: Em favor de Evandro Rodrigues de Souza, brasileiro, solteiro, motorista, residente desta cidade; **R - 6 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: Em favor da CAXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, com sede em Brasília – DF. Valor da Garantia Fiduciária = R\$



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

230.000,00. RJ, 07/08/2014; **AV – 7 CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**: Fica averbada a cédula de crédito imobiliário nº. 1.4444.0641054-5 da SERIE 0714, emitida pela Caixa Econômica Federal, decorrente da alienação fiduciária objeto do R-6. RJ, 07/08/2014.

- Inscrito na Prefeitura da cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 1.293324-8. Área edificada de 87m2.

- Conforme certidão de situação fiscal e enfitêutica, apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2018 e 2019, no valor **total de R\$ 549,27**, mais os acréscimos legais.

- FUNESBOM – Taxa de Incêndio, inscrição nº 529808-8, encontra-se em débito nos exercícios de 2021 a 2025, no **total de R\$ 854,23**.

- A arrematação se dará livre e desembaraçada de todos e quaisquer débitos na forma do Art. 130, §Único do CTN 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).

- 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).

- 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 às penas da lei. 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.

- A guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), será 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. 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.

- Com o pagamento integral e prova do recolhimento tributário (artigo 901, do NCPC), 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;



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- 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.

- 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).

- 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, e www.sindicatodosleiloeirosrj.com, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e estará afixado no local de costume.

- Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 10 dias do mês de abril do ano de 2026. Eu, Fábio Michel Chamas – Chefe da Serventia, Mat. 01/23066, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Marcio Alexandre Pacheco Silva – Juiz de Direito.