



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA TRIGÉSIMA SEGUNDA VARA CÍVEL**  
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 312/314/316-D, Castelo, RJ.  
Telefone: 3133-3013 / 3133-2388  
E-mail: [cap32vciv@tjrj.jus.br](mailto:cap32vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de ANTÔNIO GUIMARÃES DA SILVA E CUNHA, na pessoa de seu representante legal JOSÉ FERREIRA GOMEZ, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0130366-32.2017.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LARGO DA CARIOCA contra Espólio de ANTÔNIO GUIMARÃES DA SILVA E CUNHA, na forma abaixo:

A DRA. FLAVIA DE AZEVEDO FARIA REZENDE CHAGAS, Juíza de Direito da Trigésima Segunda Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao Espólio de ANTÔNIO GUIMARÃES DA SILVA E CUNHA, na pessoa de seu representante legal JOSÉ FERREIRA GOMEZ, que no dia **28.07.2026, às 12hs:00min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), da Leiloeira Pública **FABIOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **30.07.2026**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance que ofereça preço vil, de acordo com o Art. 891, § único do CPC, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 425 - tendo sido o espólio executado intimado da penhora conforme fls. 422 - descrito e avaliado às fls. 479/481 (em 04/06/2024), com retificação e ratificação do laudo às fls. 513 (em 13/09/2024).- LAUDO DE AVALIAÇÃO: IMÓVEL: Sala nº 401, do edifício situado na Rua Uruguaiana, nº 10, e a correspondente fração ideal de 360/112.490 do respectivo terreno, medindo 57m2 (IPTU), devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 2º Ofício do Registro de Imóveis, através da Matrícula nº 15788 e na inscrição municipal de nº 1411416-9, posição de fundos, sendo que o interior do imóvel não foi objeto de vistoria por este Oficial de Justiça, por ter encontrado a sala fechada, razão pela qual fora efetivada a avaliação de forma INDIRETA. Prédio: Edificação utilizado para fins comerciais, construção de 1980, servido por 05 (cinco) elevadores modernizados, portaria reformada, circuito interno de monitoramento por vídeo, portaria com funcionários em horário comercial, edifício em bom estado de conservação. Da 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, transportes coletivos (Metrô estação Carioca, ônibus e VLT da Carioca, próximo ao Largo da Carioca. Metodologia: Foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado imobiliário na região (imóveis no próprio prédio amostras em anexo), nesta data, para ser encontrado o valor médio do metro quadrado no local (R\$ 4.071,00), com variação nos últimos anos, observado ainda a pandemia por coronavírus que afetou bastante o preço dos imóveis no Centro do Rio de Janeiro. AVALIO INDIRETAMENTE o imóvel acima em R\$ 185.644,00 (cento e oitenta e cinco mil, seiscentos e quarenta e quatro reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 202.955,17 (duzentos e dois mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e dezessete centavos).- Conforme Certidão do 2º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 15788, (R-14) em nome de Antônio Guimarães da Silva e Cunha e sua mulher Leonor Vasconcelos de Freitas e Cunha.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 1411416-9): R\$ 30.886,31 (trinta mil, oitocentos e oitenta e seis reais e trinta e um centavos), referente aos exercícios de 2019, 2021 e 2023 a 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 589336-7): R\$ 869,70 (oitocentos e sessenta e nove reais e setenta centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2025.- OBS.: O imóvel será vendido livre e desembaraçado, 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, parágrafo único do Código Tributário Nacional.- As certidões referentes ao Art. 255, inciso XIX, Provimento de nº 83/2022 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas pela Sra. Leiloeira no ato do pregão.- Ficam os executados intimados dos Leilões por intermédio deste edital, na pessoa de seus advogados constituídos nesses autos, na forma do Art. 889, Parágrafo Único, e seus incisos do CPC.- Condições Gerais da Alienação: Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF.- Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente (no prazo de 24 horas antes do início do pregão) efetuar o seu cadastro pessoal no site da Leiloeira ([www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.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 da Leiloeira).- De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, "Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, forma do Art. 895, § 4º e § 5º; Art. 896, § 2º; Arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o Art. 903 do Código de Processo Civil"; Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrendimento.- A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão à Leiloeira no ato da arrematação, bem como na adjudicação ou remissão, e custas de Cartório de 1% até o limite máximo permitido.- O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar

ao Juízo, por escrito, proposta de aquisição do bem, com a devida antecedência, na forma do Artigo 895 do CPC.- Caso a proposta para venda parcelada venha ocorrer após a realização dos leilões, será devida a comissão de 5% à Leiloeira.- O preço da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida através do site [www.tjrj.jus.br](http://www.tjrj.jus.br)) e enviada p/e-mail da Leiloeira, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente da Sra. Leiloeira a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário, DOC, TED ou PIX; A conta corrente da Sra. Leiloeira será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e oito dias do mês de maio de 2026.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br).- Eu, José Laerte de Sousa, Chefe de Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Flavia De Azevedo Faria Rezende Chagas - Juíza de Direito.