



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado dia 10/02/2026 no endereço eletrônico: www.gustavoleiloeiro.com.br

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 28ª Vara Cível
Av. Erasmo Braga, 115 3º andar Sala 326/330 D - CEP: 20210-030 - Centro - Rio de Janeiro/RJ.
Tel.: 3133-2142 E-mail:cap28vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05(dias) dias (ART. 879 – II; 882 - §1º, 2º CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum – Despesas Condominiais proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DARKE em face de RUI BARBOSA FILHO e NEUSA JIQUIRIÇA BARBOSA - Processo nº. 0039426-89.2015.8.19.0001, passado na forma abaixo:

A DRA. CAMILA ROCHA GUERIN - Juíza de Direito Auxiliar da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **RUI BARBOSA FILHO e NEUSA JIQUIRIÇA BARBOSA, na forma do Art. 889, Inciso I, § único do CPC**, de que no dia **27/03/2026** às 12:30 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da **Plataforma de Leilões - www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Públco 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 **01/04/2026**, 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 online, o DIREITO E AÇÃO ao imóvel penhorado às fls. 638 (Termo da Penhora); descrito e avaliado às fls. 670, homologada avaliação às fl. 678, como segue:

- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA, na forma abaixo: IMÓVEL: APARTAMENTO 401, DO EDIFÍCIO SITUADO NA RUA SILVA GUIMARÃES, 53, TIJUCA, RIO DE JANEIRO-RJ. Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 11º Ofício do Registro Geral de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, sob a matrícula nº 83.068 (Fls. 655), e pela Inscrição Municipal de nº 1.273.382-0 (IPTU), com um total de 188 m², em prédio construído em 1980, tudo conforme cópias que acompanham o R. Mandado. **Descrição:** Apartamento, situado em logradouro secundário com todos os serviços inerentes, tais como energia elétrica, iluminação pública, gás, água e internet. Na zona norte da Cidade do Rio de Janeiro. Transporte público variado e de boa qualidade em via próxima. Hospitais, Escolas, Delegacia e Batalhão da Polícia Militar, próximos. Compareci ao endereço indicado no dia 25/06/2025, às 10:30, com o intuito de proceder à vistoria do imóvel, mas não consegui contato com qualquer pessoa do apartamento, motivo pelo qual foi feita a avaliação indireta. **METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** Foi utilizado o valor de mercado para compra e venda no mês de junho/2025 e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do avaliado, sendo as fontes os sítios de internet das imobiliárias. Ficando indicado o valor do metro quadrado, para apartamentos, na área em R\$ 5.736,00. Multiplicando-se pelos 188 metros quadrados do imóvel chega-se ao valor abaixo. **AVALIO** o imóvel acima descrito, em R\$ 1.078.368,00, que atualizado na data da expedição do presente edital corresponde ao valor de R\$ 1.126,000,00 (Um milhão, cento e vinte seis mil reais).

- Conforme certidão expedida pelo 11º RGI do Rio de Janeiro, registrado na matrícula nº 83.068, assim descrito: **IMÓVEL: Apartamento no 401 do edifício situado na Rua Silva Guimarães no 53 na freguesia do Engenho Velho**, com uma vaga para guarda de um carro no pavimento térreo e a fração ideal de 1/7 do terreno, registrado em nome de Antônio José Cepeda, constando no ato **R.1/PARTILHA**: Imóvel partilhado em favor de MARIA GEORGINA GAIO CEPEDA (viúva), em decorrência do falecimento de Antônio Jose Cepeda, conforme formal de partilha da 1ª VOS; **R.2/PARTILHA**: Imóvel partilhado em favor de HILDA MARIA RIBEIRO CEPEDA (divorciada), em decorrência do falecimento de Maria Georgina Gaio Cepeda, conforme formal de partilha da 1ª VOS; **R.03 – PENHORA**: Juízo da 2ª VFP – Execução



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Fiscal - Processo nº 7220/1999, para garantia da dívida no valor de R\$ 4.140,75; **R.4 – PENHORA (DIREITO E AÇÃO):** Oriunda da mencionada, para garantia da dívida no valor de R\$ 208.081,69.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 1.273.382-0. Área edificada de 188 m2.
- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, não apresenta débitos de IPTU.
- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 2136788-3, onde não possui débitos.
- Caso haja débitos de condomínio, será apresentado no dia do Pregão;
- Fls. 684, valor da execução = **R\$ 258.378,45**, mais os acréscimos legais;
 - 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, comportamentos 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.
- OBS. Consta às fls. 583, Escritura de Promessa de Cessão de Direitos Hereditários, realizada em 14/04/1989, como promitente cedente: Hilda Maria Ribeiro Cepeda; como promitente Cessionário: Rui Barbosa Filho, brasileiro, casado pelo regime da comunhão de bens com Neusa Jiquiriça Barbosa, residentes nesta cidade.
- **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 (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 05 (dias). Ainda



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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.

- 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. Destacado, também, que a apresentação destas propostas não importará na suspensão do leilão e que elas serão avaliadas pelo Juízo, conforme critérios legais aplicáveis à espécie (art. 895, §§6º a 8º, 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.
- Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus.
- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.
- Fica(m) o(s) devedor(es), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrétilo, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, pelo presente edital intimados dos Leilões, suprindo 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, alterado pelo provimento 82/2020, 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 09 dias do mês de fevereiro do ano de 2026. Eu, Marcia Lima de Brito – Chefe da Serventia, matrícula nº. 01/24570, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Camila Rocha Guerin – Juíza de Direito.