



Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 23ª Vara Cível
Av. Erasmo Braga 115, Salas 361 D - Castelo - Rio de Janeiro - RJ.
Tel.: 3133-2377 e-mail: cap23vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO 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 Indenizatória proposta por LUIZ MAURO SOUZA D'ALMEIDA e LUIZ FELIPE SALES D'ALMEIDA contra LAURO BULÇÃO DE FIGUEIREDO FILHO - Processo nº. 0063023-05.2006.8.19.0001, passado na forma abaixo:

A DRA. ROSANA SIMEN RANGEL - Juíza de Direito na Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **LAURO BULÇÃO DE FIGUEIREDO FILHO, na forma do Art. 889, Inciso I e §único do CPC**, de que no dia **17/09/2026** às 12:00 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da **Plataforma de Leilões - www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, devidamente credenciado no TJ/RJ – SEI 2025-06315657, e-mail: suporte@gustavoleiloeiro.com, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **24/09/2026**, 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 imóvel penhorado às fls.1521 (Termo da Penhora); descrito e avaliado às fl. 1738/1739, como segue:

- **AUTO DE AVALIAÇÃO**, na forma abaixo: Aos 08 dias do mês de março do ano de 2024, às 10.00h, em cumprimento ao r. mandado, dirigi-me ao endereço indicado, e aí estando, procedi a avaliação do seguinte bem: **Lote de terreno de nº 06 da Quadra 09, situado na Rua Filipinas, do Loteamento denominado "Novo Arraial II", situado no lugar denominado Figueira**, zona urbana do município de Arraial do Cabo, foreiro a esta municipalidade, obedecendo as seguintes medidas e confrontações: 38,00m2 de frente confrontando com a Rua 4, 36,00m2 na lateral esquerda confrontando com o lote 05; 36,00m2 pela lateral direita confrontando com o lote 07 e 38m2; pelos fundos confrontando com os lotes 12,13 e 14, totalizando uma área de 1.368,00m2, inscrito na municipalidade sob o nº 1348600. AVALIO o bem acima descrito em **R\$ 300,000,00 (trezentos mil reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo cartório único do Registro de Imóveis de Arraial do Cabo - matriculado sob o nº 10.863, assim descrito: Domínio útil de uma área de terreno designada como LOTE Nº. 06 da QUADRA Nº 09, do Loteamento denominado NOVA ARRAIAL DO CABO II, foreiro a esta municipalidade, com área de 1.368 m2, constando no ato **R.02** em nome de Lauro Bulcão de Figueiredo Filho, brasileiro, empresário, casado pelo regime da separação total de bens com Raphaela Francisco Ferreira Bulcão de Figueiredo; **Av.03 INDISPONIBILIDADE**: Juízo da 03ª VF Execução Fiscal – Processo nº. 50887825-42.2022.4.02.5101, fica decretada a indisponibilidade dos bens de Lauro Bulcão de Figueiredo Filho. Arraial do Cabo, 21/05/2025; **R.4 PENHORA**: Oriunda da mencionada ação, para garantia do valor de R\$ 383.488,95. Arraial do Cabo, 05/06/2026.

- Inscrição na Prefeitura de Arraial do Cabo sob o nº. 1348600. **Área de 1.368 m2.**

- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 0001348600001): **R\$ 53.472,54**, referente aos exercícios de 2003 e 2025;

- 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).



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do NCPD: 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 CTN. Caso o leiloeiro, ao verificar os débitos, perceba que o valor da dívida aqui mencionada supere o valor fixado como preço mínimo, deverá alertar o Juízo para reconsideração do mesmo.

- 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 (artigo 21 e 22 da Res. 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 as 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. 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. Ciente ainda de que não pagamento do preço no prazo acima estabelecido, será o arrematante condenado ao pagamento de multa no valor de 20% (vinte por cento) da arrematação, acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão ao Leiloeiro, como medida de caráter punitivo pedagógico. Em virtude dos princípios da celeridade e economia processual e a fim de evitar maiores prejuízos às partes, na eventualidade do não pagamento da arrematação pelo arrematante, poderão ser convocados, sucessivamente e na ordem de classificação, os interessados remanescentes pelos últimos lances por eles oferecidos.

- A comissão do leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remissão 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% 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



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus, o que vai ao encontro da principiologia instaurada pelo novo CPC.

- 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, nos termos do Art. 895, I e II do CPC, competindo ao juízo decidir por sua pertinência.

- Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamentos parcelado consoante disposto no artigo 895 §7º do CPC.

- O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do NCPD 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).

- Com o pagamento integral e prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), extraia-se a Carta de Arrematação, além de mandado de imissão na posse em favor do arrematante;

- 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 – Inciso I 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 chegue 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 e § 2º e 3º do CPC, bem como, observadas as regras do artigo 886 do CPC, consoante o art. 884 do CPC, e estará afixado no local de costume.

- Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 10 dias do mês de agosto do ano de 2026. Eu, Eduardo Rodrigues Favorito – matr. 01/29255, Chefe da Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dra. Rosana Simen Rangel – Juíza de Direito.