



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 23/03/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro
Tribunal de Justiça
Regional de Campo Grande
Cartório da 03ª Vara Cível
Rua Carlos da Silva Costa, 141 4º andar cep: 23050-230 - Campo Grande - Rio de Janeiro – RJ.
Tel.: 3470-9659 email: cgr03vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO, e INTIMAÇÃO com prazo de 05 (cinco) 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 RESIDENCIAL BELA VIDA I** em face de **ANDRÉ LUIS GOMES DA SILVA - Processo nº 0024498-93.2021.8.19.0205**, passado na forma abaixo:

A DRA. FABELISA GOMES LEAL – Juíza de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **ANDRÉ LUIZ GOMES DA SILVA, sua mulher ROGÉRIA OLIVEIRA DE ANDRADE DA SILVA, e a CEF – CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, na qualidade de credora fiduciária (Art. 889, Inciso I e §Único c/c Inciso V do CPC) fiduciária, na forma do Art. 889, Inciso I, V e §Único do CPC**, de que no dia **04/05/2026** a partir das 12:00 horas, com término às 12:20h, será aberto o **1º Público Leilão Eletrônico**, através da **Plataforma de Leilões - www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, devidamente credenciado no TJ-RJ, estabelecido à Av. Erasmo Braga nº. 277 – Sala 608, Centro/RJ., tel. 21 2220-0863, correio eletrônico: suporte@gustavoleiloeiro.com, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **07/05/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão Eletrônico** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma online, o imóvel penhorado às fls. 174 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 182, como segue:

– **AUTO DE AVALIAÇÃO**: Certifico que compareci à **ESTRADA DO CAMPINHO, 885, BLOCO 03, APTO 307, CAMPO GRANDE, RIO DE JANEIRO – RJ, CEP 23.070-221**, uma vez que não recebi atendimento. Segundo informação prestada por funcionários do condomínio, o bem está desocupado. **Imóvel que AVALIO de forma indireta, atribuindo-lhe o valor de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais)**

– Conforme certidão expedida pelo Cartório do 12º Ofício do Registro Geral de Imóveis do Rio de Janeiro – matriculado sob o nº. 830, assim descrito: Fração ideal de 0,002488 que corresponderá ao **apartamento 307, do Bloco 03, do prédio a ser construído sob o nº 885 da Estrada do Campinho, integrante do empreendimento denominado "RESIDENCIAL BELA VIDA I", do respectivo terreno designado por lote 02 do PAL 48.618, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande**. PROPRIETÁRIO: ANDRE LUIZ GOMES DA SILVA e ROGERIA OLIVEIRA DE ANDRADE DA SILVA. **R-12 COMPRA E VENDA**: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A vendeu o imóvel a ANDRE LUIZ GOMES DA SILVA e ROGERIA OLIVEIRA DE ANDRADE DA SILVA, pelo valor de R\$171.507,12, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação/Programa Minha Casa Minha Vida. Rio de Janeiro, 13 de janeiro de 2017. **R-15 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: O imóvel desta matrícula foi ALIENADO FIDUCIARIAMENTE, na forma da Lei nº 9.514/97, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, em garantia de dívida de R\$137.091,44, a ser paga em 360 prestações. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$183.000,00. Rio de Janeiro, 13 de janeiro de 2017. **AV-16 INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO**: Fração ideal de 0,002488; área privativa de 43,39m²; área total de 68,57m². Rio de Janeiro, 23 de fevereiro de 2017. **AV-21 INTIMAÇÃO**: Pelo requerimento de 05/02/2025, os devedores ANDRE LUIZ GOMES DA SILVA e ROGERIA OLIVEIRA DE ANDRADE DA SILVA foram intimados para quitar as obrigações da alienação fiduciária, publicados editais em 01/04/2025, 02/04/2025 e 03/04/2025, transcorrido o prazo para pagamento sem a purgação da mora. Rio de Janeiro, 05 de maio de 2025.

– Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. **3.369.110-6**. Área edificada de 43m².

– Conforme a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, o imóvel apresenta débito de IPTU no exercício de 2018, perfazendo o total de **R\$ 871,37**, mais os acréscimos legais. O imóvel possui isenção de IPTU corrente.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº **6248723-6**, apresenta débito nos exercícios de 2023 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 161,94**.

- 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.

- 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**. 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).

- 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, no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, no mesmo prazo do término do Leilão, através de depósito bancário, TED ou PIX. A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. 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) 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.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- 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, suprindo 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 23 dias do mês de março de 2026. Eu, Valéria Ribeiro de Oliveira da Silva – Responsável pelo Expediente – Mat. 01/15729, o fiz datilografar e subscrevo. (as.)
Dra. Fabelisa Gomes Leal – Juíza de Direito.