



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

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Regional de Jacarepaguá

Cartório da 02ª Vara Cível

Professora Francisca Piragibe, 80, Fórum – CEP: 22760-195, Taquara – Rio de Janeiro/RJ.

e-mail: jpa02vciv@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 CNJ nº 314, de 20/04/2020), extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta pelo CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL 28 DE AGOSTO em face de ESPÓLIO DE JOSÉ MARIA DA COSTA e OUTROS - Processo nº. 0022455-39.2014.8.19.0203, passado na forma abaixo:

O DR. LIVINGSTONE DOS SANTOS SILVA FILHO – Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente o **ESPÓLIO DE JOSÉ MARIA DA COSTA, por sua representante legal CÉLIA MARIA FRAZÃO C.M.B. DA SILVA, Herdeiros e/ou Sucessores, na forma do Art. 889, Inciso I e §Único do CPC**, de que no dia **17/04/2026** a partir das **12:00 horas**, com encerramento às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da Plataforma de **Leilão Eletrônico - 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** a partir de 50% do valor da avaliação – Art. 891, §Único do CPC, que estará aberto na forma on-line, o imóvel penhorado às fls. 229 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 410, como segue:

– **AUTO DE AVALIAÇÃO**: Compareci à **Rua Marangá nº 1017 (antiga Rua Barão nº 207), Bloco 10, Entrada A, Apartamento 202, Praça Seca, Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ**, onde procedi à avaliação do referido imóvel, o qual fica localizado em condomínio residencial com diversos blocos de apartamentos, porteiro 24 hs, quadra e salão de festas, e vaga não privativa de garagem (parqueamento). O imóvel, em aparente bom estado, possui 03 quartos, 02 banheiros, sala, cozinha e área, com 88 m². Imóvel ocupado pela representante legal do Espólio Réu, Celia Maria Frazão. Imóvel que **AVALIO**, atribuindo-lhe o valor de R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais). Que atualizado na data da expedição do presente edital corresponde ao valor de **R\$ 178.000,00 (Cento e setenta e oito mil reais)**.

– Conforme certidão expedida pelo Cartório do 9º Ofício do Registro Geral de Imóveis – matriculado sob o nº. 128.215, assim descrito: **Rua Marangá nº 1017, antiga Rua Barão nº 207, apartamento 202, Bloco X-A, com a fração de 0,00284 do terreno (lote 3 do PA 34074), Freguesia de Jacarepaguá**. PROPRIETÁRIO: ESPÓLIO DE JOSE MARIA DA COSTA. **R-2 CESSÃO**: JOSE WILMA DOS SANTOS e sua mulher MERCEDES ANGELA OLIVEIRA DOS SANTOS cederam seus direitos à aquisição do imóvel a JOSE MARIA DA COSTA, por Cr\$14.444,00. Rio de Janeiro, 21 de dezembro de 1984. **R-3 COMPRA E VENDA**: O INSTITUTO DE ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA DA PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA SOCIAL vendeu o imóvel a JOSE MARIA DA COSTA, pelo preço de Cr\$11.343,00. RJ, 21/12/1984.

– Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 1.555.768-9. Área edificada de 88 m².

– Conforme a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, o imóvel apresenta débito de IPTU no exercício de 2024, perfazendo o total de **R\$ 289,99, mais os acréscimos legais**.

– Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº **2154087-7**, apresenta débito nos exercícios de 2020 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 1.009,03**.

– Conforme planilha de débitos condominiais (fls. 326), o imóvel apresenta débito condominial perante o Condomínio do Conjunto Residencial 28 de Agosto, no total de **R\$ 65.285,49** (atualizado até fevereiro de 2024), mais os acréscimos legais.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

– 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, o pagamento será à vista, ou caução de 30% 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 do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário – PIX, sendo os 70% no prazo de 05 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 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. Em caso de acordo, remissão ou adjudicação, os honorários devidos serão de 3% do valor da avaliação, a título de reembolso das despesas efetuadas pelo leiloeiro. Autorizo, desde já, aos funcionários do leiloeiro nomeado a providenciar o cadastro de interessados e o transporte dos bens móveis ao depósito próprio, mediante a assinatura de termo de guarda lavrado nos autos, assim como a visita deste pelos interessados, acompanhados dos funcionários do leiloeiro e de força policial, em caso de resistência, mediante solicitação.

- 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

- Ficam o(s) devedore(s), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, intimados dos Leilões por intermédio deste edital, suprindo assim a exigência contida no Art. 889, seus Incisos 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 cheque ao conhecimento de todos os interessados foi expedido o presente, que será publicado através do site de leilões on-line: www.gustavoleiloeiro.com.br, e www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e afixado no local de costume.

- Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos 23 dias do mês de março do ano de 2026. Eu, Alessandra Mendes Viana – Chefe da Serventia – Mat. 01/29700, o fiz datilografar e subscrevo (as.) Dr. Livingstone dos Santos Silva Filho – Juiz de Direito.