



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 09/04/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional da Barra da Tijuca
Cartório da 07ª Vara Cível
Av. Luiz Carlos Prestes s/nº - 2º andar – CEP: 22775-055 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ.
Tel. 21 3385-8836 e-mail: btj07vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, (ART. 879 – II c/c 882 - §1º e 2º DO CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 314, de 20/04/2020), extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta por THYRESUS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA em face de JOANA JACQUELINE BARROS - Processo nº. 0024421-72.2021.8.19.0209, passado na forma abaixo:

O DR. MARCELO NOBRE DE ALMEIDA - Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **JOANA JACQUELINE BARROS, na forma do Art. 889 - Inciso I e § Único do CPC**, de que no dia **15/05/2026** às 12:30, será aberto o **1º Público Leilão**, através da **Plataforma de Leilões On-line - 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 **20/05/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de **50% do valor da avaliação – Art. 890, § Único do CPC**, o imóvel penhorado às fls. 201 – Termo de Penhora; descrito e avaliado às fls. 207, homologada a avaliação às fls. 217, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: Imóvel avaliado situado na **RUA SANTANA, Nº 156, APTO. 702, CENTRO – RIO DE JANEIRO/RJ**, com 45 m², matrícula nº 171.236, inscrição nº 0.685.224-8. Compareci ao local para efetuar a vistoria do imóvel, no dia 10/06/2025 às 08:40 horas, não sendo permitida a entrada no imóvel por não haver pessoa que atendesse, sendo informada pelo síndico que o imóvel é alugado por temporada. Para a elaboração da presente avaliação foi utilizado o Método Comparativo de Dados do Mercado, com cinco amostragens conforme norma da ABNT, de imóveis similares ao vistoriado, na mesma Rua Santana, com áreas entre 43 e 45 m², com preços entre R\$ 210.000,00 e R\$ 240.000,00. **AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 233.000,00 (duzentos e trinta e três mil reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 09º Ofício do Registro Geral de Imóveis – matriculado sob o nº 171.236, assim descrito: **Rua Santana nº 156, Apto. 702, com fração de 9/1.000 do domínio útil do terreno. FOREIRO AO DOMÍNIO DA UNIÃO**. Freguesia de Santana, constando no ato **R-3 PARTILHA**: Pelo formal de partilha de 12/01/11 da 3ª Vara de Órfãos e Sucessões, contendo sentença de 26/07/10, prenotado em 29/02/12 com o nº 1422218, extraído dos autos de inventário dos bens deixados por ANTONIO CRISTIANO BARROS (Processo nº 0118278-84.2002.8.19.0001), fica registrada a PARTILHA do imóvel em favor de JOANA JACQUELINE BARROS, pelo valor de R\$ 45.000,00. RJ, 23/03/2012; **AV-4 GRAVAMES DE INALIENABILIDADE, VITALÍCIA, INCOMUNICABILIDADE E IMPENHORABILIDADE**: Pelo formal de partilha que serviu para o registro R-3, fica averbado que ANTONIO CRISTIANO BARROS estabeleceu para JOANA JACQUELINE BARROS os gravames de INALIENABILIDADE VITALÍCIA, INCOMUNICABILIDADE e IMPENHORABILIDADE do imóvel, conforme verba testamentária. RJ, 23/03/2012.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0.685.224-8. Área de 45 m².

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, o imóvel não apresenta débito de IPTU.

- FUNESBOM, Taxa de Incêndio – Inscrição nº. 321593-6, apresenta débito no exercício de 2025, no total de **R\$ 50,26**.

- Caso haja débito de condomínio, será apresentado no momento do pregão.

– 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



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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).

- 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 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.

- 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.

- 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.

- 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.

- As certidões referentes ao Art. 255, inciso XIX da Consolidação Normativa da C.G.J, serão lidas pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão.



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, não sejam encontrados, ficam pelo presente edital intimados dos Leilões por intermédio deste edital, suprimindo assim a exigência contida no Art. 889 e incisos do CPC.

- Para conhecimento de todos os interessados, foi expedido o presente Edital, que será afixado no local de costume e nos autos acima.

- Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 08 dias do mês de abril do ano de 2026. Eu, Livia Guimaraes Stelmann – Chefe da Serventia - Matr. 01/30612, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Marcelo Nobre de Almeida – Juiz de Direito.