



**GUSTAVO LOURENÇO**

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site [www.gustavoleiloeiro.com.br](http://www.gustavoleiloeiro.com.br), em 22/04/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro  
Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça  
Regional de Jacarepaguá  
Cartório da 5ª Vara Cível  
Professora Francisca Piragibe, 80 - Forum - CEP: 22710-195 – Taquara - Rio de Janeiro - RJ.  
e-mail: [jpa05vciv@tjrj.jus.br](mailto:jpa05vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ONLINE 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 DA COMUNIDADE RESIDENCIAL AERONÁUTICA** em face de **MAGNO PESSANHA CORDEIRO - Processo nº 0057078-56.2019.8.19.0203**, passado na forma abaixo:

O DR JOSÉ ALFREDO SOARES SAVEDRA - Juiz de Direito Titular da Vara acima, Faz saber aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao **MAGNO PESSANHA CORDEIRO, na forma do Art. 889, Inciso I e Único do CPC, bem como a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, na qualidade de credora hipotecária (R.09), na forma do Art. 889, Inciso V do CPC, de que no dia 25/05/2026, a partir das 13:00 horas**, com término às 13:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da **Plataforma de Leilões On-line - [www.gustavoleiloeiro.com.br](http://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, e-mail: [suporte@gustavoleiloeiro.com](mailto:suporte@gustavoleiloeiro.com), será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **28/05/2026**, no mesmo horário e local o **2º Público Leilão**, sendo o lance mínimo a partir de 50% do valor da avaliação - Art. 890, Único do CPC, que estará aberto na forma online, o imóvel penhorado - fls. 203 (Termo de Penhora), descrito e avaliado às fls. 251, como segue:

- **AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: Imóvel avaliado situado na **RUA BARÃO, Nº 23, BLOCO 10, APTO. 204, PRAÇA SECA – JACAREPAGUÁ/RJ**, com 48 m², matrícula nº 23.806, inscrição nº 1.269.775-1. Localizado em condomínio residencial com porteiro 24 horas, vagas de garagem (parqueamento), parquinho, quadra e academia de terceira idade. O imóvel possui 03 quartos (com dependência de empregada), banheiro social, sala, cozinha e área. Compareci ao endereço nos dias 08/05/2025 às 10:40h e 14/05/2025 às 10:00h, tendo encontrado o imóvel fechado; sem acesso ao interior, procedi à avaliação indireta do bem. AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais). **Que atualizada na data da expedição do presente edital corresponde ao valor de R\$ 83.530,00 (Oitenta e três mil, quinhentos e trinta reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo cartório do **9º Ofício do Registro Geral de Imóveis**, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº **23.806**, assim descrito: Rua Barão nº 23, Apto. 204, tipo D, 2º pavimento, Bloco 10, com **fração de 4/1.840 do terreno**. Freguesia de Jacarepaguá. Inscrição FRE nº 1.269.775, CL 01358, contando no ato **R-8 COMPRA E VENDA**: em favor de MAGNO PESSANHA CORDEIRO, brasileiro, solteiro, ajustador técnico, CPF 003.154.977-26. RJ, 18/11/2002. **R-9 HIPOTECA EM 1º GRAU**: em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$ 23.500,00, à taxa de juros nominal de 8,16% ao ano, sistema SACRE, a ser pago em 240 prestações mensais. RJ, 18/11/2002; **R-10 PENHORA EM 1º GRAU**: Oriunda da mencionada ação, para garantia da dívida no valor de R\$ 42.172,79. RJ, 07/06/2024.

– Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 1.269.775-1. Área edificada de 48 m².

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica (emitida em 31/03/2026), o imóvel apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2018 e 2019, perfazendo o total de **R\$ 953,52**, mais os acréscimos legais. O imóvel possui isenção de IPTU corrente. Imóvel não foreiro ao Município (não incide laudêmio municipal).

- Taxa de incêndio – inscrição nº. **524049-4**, não apresenta débito de Taxa de Incêndio. Certidão Negativa emitida em 31/03/2026.

– 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,



**GUSTAVO LOURENÇO**

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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](http://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](http://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 5 (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.

- Defiro desde já a comissão do leiloeiro no valor de 5% sobre o produto da arrematação, ou no valor de 2,5% sobre o valor da dívida (e não do acordo) para o caso de acordo, pagamento voluntário do débito, remissão ou adjudicação, acrescido do valor das despesas comprovadamente realizadas em todos os casos.

- 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.

- 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 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](http://www.gustavoleiloeiro.com.br)**, e **[www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br)**, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e afixado no local de costume.

- Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 22 dias do mês de abril do ano de 2026. Eu, Carmem Lúcia Soares dos Santos – Chefe da Serventia - Matr. 01/26537, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. José Augusto Soares Savedra – Juiz de Direito.