



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Regional de Jacarepaguá

Cartório da 02ª Vara Cível

Rua Professora Francisca Piragibe nº 80 – 3º andar - CEP: 22710-195, Taquara - Rio de Janeiro – RJ.

Tel.: 21 2444-8000

e-mail: jpa02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05(dias) 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 SERRAMAR** em face de **SUELI GOULART - Processo nº. 0018964-77.2021.8.19.0203**, passado na forma abaixo:

O DR LIVINGSTONE DOS SANTOS SILVA FILHO - Juiz de Direito da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente **SUELI GOULART, na forma do Art. 889 - Inciso I, V e §Único do CPC**, de que no dia **23/09/2026** a partir das 12:00 horas, com término às 12:20 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, TEL. 21 2220-0863, e-mail: suporte@gustavoleiloeiro.com, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **13/10/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de **50% do valor da avaliação**, que estará aberto na forma on-line, o imóvel penhorado as fls. 166 (Termo da Penhora), descrito e avaliado às fls. 203, como segue:

- **AUTO DE AVALIAÇÃO**: em cumprimento ao mandado em referência, compareci no dia 16 de junho de 2026, às 10:30h na **ESTRADA DE JACAREPAGUÁ, nº 7257, BLOCO 9, APARTAMENTO 304, FREGUESIA, RIO DE JANEIRO/RJ.**, e ali, observadas as formalidades legais, avalei o bem imóvel. Imóvel cujas características e confrontações, encontram-se no 9 RGI mat. 67186, ficha 2, que é parte integrante da presente avaliação. Possuindo inscrição no IPTU n.15046568. Posição de fundos, idade 1981, tipologia apartamento, utilização residencial, com 56m2, o imóvel está em regular estado de conservação, com 1 cozinha com uma pequena área de serviço, 1 sala com piso de ardósia e pintura regular, 2 quartos e 1 banheiro, o imóvel está localizado em uma área com farto comércio, condução e longe de área de risco. Em um condomínio bem tratado e organizado com 2 portarias de acesso e sem elevador. **Avalio o bem imóvel no valor de R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais).**

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do 9º Ofício de Registro de Imóveis matriculado sob o nº. 67.186, assim descrito: Estrada de Jacarepaguá nº 7257, apartamento 304 do Bloco 9, com a fração de 0,00547926 do terreno, Freguesia de Jacarepaguá, inscrição FRE 1504656, CL 4080. PROPRIETÁRIA: SUELI GOULART, brasileira, solteira, maior, comerciante, identidade do M.Aer. nº 205583, CPF nº 128.171.807-63. **R-3 COMPRA E VENDA**: Por Escritura de 30/12/1980 do 17º Ofício de Justiça de Niterói/RJ, Livro 810, fls. 249, a COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DO RIO DE JANEIRO LTDA. vendeu a SUELI GOULART, brasileira, solteira, maior, comerciante, identidade do M.Aer. nº 205583, CPF nº 128.171.807-63, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de Cr\$ 1.057.094,12. RJ, 27/01/1981; **AV-4 SUB-ROGAÇÃO**: Pelo título referido no R-3, SUELI GOULART ficou sub-rogada no pagamento da dívida no valor de Cr\$ 1.008.690,07, equivalente, em 27 de novembro de 1980, a 4.520,11886 UPC's, a ser paga na forma, cláusulas e condições constantes do título. RJ, 27/01/1981; **R-5 PENHORA EM 1º GRAU**: Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública – Ação de Execução Fiscal nº 2001.120.033290-9, para garantia da dívida no valor de R\$ 511,28. RJ, 10/01/2003; **R-7 PENHORA EM 2º GRAU**: Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública – Ação de Execução Fiscal nº. 2002.120.006472-3, para garantia da dívida no valor de R\$ 176,67. RJ, 19/08/2003; **R-8 PENHORA EM 3º GRAU**: Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública – Ação de Execução Fiscal nº. 2004.120.030092-7, para garantia da dívida no valor de R\$ 296,30. RJ, 03/08/2006; **R-9 PENHORA EM 4º GRAU**: Oriundo da mencionada ação, para garantia da dívida no valor de R\$ 29.750,66. RJ, 07/10/2025.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 1.504.656-8. Área de 56 m2.
- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, onde apresenta débitos de IPTU nos exercícios de 2012; 2015 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 9.916,73**, mais os acréscimos legais.
- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição CBMERJ nº 637423-5: Consta débito referente aos exercícios de 2021 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 751,04**
- 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).
- 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 (cinco) 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. 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 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



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL



assinatura de termo de guarda lavrado nos autos, assim como a visitação 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.

- 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, suprimido 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 26 dias do mês de agosto do ano de 2026. Eu, Alessandra Mendes Viana – Chefe da Serventia – mat. 01/23125, o fiz datilografar e subscrevo (as.) Dr. Livingstone dos Santos Silva Filho – Juiz de Direito.