



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 26/08/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

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.: 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 Procedimento Comum proposta pelo **LUIZ MAURICIO DIAS** em face de **FRANCISCO XAVIER INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES - 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 a **FRANCISCO XAVIER INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES**, 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 12:30 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. 209 (Termo da Penhora), descrito e avaliado às fls. 816, como segue:

- **AUTO DE AVALIAÇÃO**, Ao(s) 26 dias(s) do mês de junho do ano de 2026, às 10:00, em cumprimento do mandado de avaliação compareci/comparecemos **AVENIDA GEREMÁRIO DANTAS 924, LOTE 2 DO PAL - JACAREPAGUÁ, RIO DE JANEIRO/RJ**, onde, após preenchidas as formalidades legais, procedi/procedemos ao(à) procedi a avaliação do terreno com metragem de 2.601,00 metros quadrados, situado na Av Geremário Dantas, área nobre de Jacarepaguá. após pesquisa em sites de venda de imóveis. **Avalio o terreno em R\$ 7.100.000,00 (sete milhões e cem mil reais).**

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do 9º Ofício de Registro de Imóveis matriculado sob o nº. 279.330, assim descrito: Lote 2 do PAL 46084, situado na Avenida Geremário Dantas, lado par, confrontando com o prédio nº 916 (lote 1 do PAL 46084). Inscrição fiscal: 0139310-5 e 0420279-2 (MP). PROPRIETÁRIA: FRANCISCO XAVIER INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ nº 28.191.674/0001-30, constando no ato **AV.1 UNIFICAÇÃO E DESMEMBRAMENTO**: Foi hoje averbado com os números 10 e 9 nas matrículas 164701 e 167648, onde figuramos prédios números 910 e 924 ambos a demolir, resultando o lote objeto desta matrícula. RJ, 27/01/2004; **AV.2 DEMOLIÇÃO**: Fica averbada a DEMOLIÇÃO do imóvel, tendo sido as obras aceitas em 27/08/01. Foi apresentada a certidão Negativa de Débito do Instituto Nacional de Seguro Social. RJ, 27/01/2004; **R-3 PENHORA EM 1º GRAU**: 16º JEC de Jacarepaguá/RJ, para garantia da dívida no valor de R\$ 180.000,00, decidida nos autos da ação de execução de título extrajudicial – processo nº. 2007.816.010365-8. RJ, 18/09/2008; **R-5 PENHORA EM 3º GRAU**: Juízo da 2ª VT/RJ, para garantia da dívida no valor de R\$ 125.144,00, Processo nº 0126300-81.2002.5.01.0002. RJ, 17/03/2011; **R-7 PENHORA EM 5º GRAU**: Oriunda da mencionada ação, para garantia da dívida no valor de R\$ 115.932,88. RJ, 25/09/2014; **AV-9 RETIFICAÇÃO**: Em virtude do cancelamento do registro 4 de Penhora em 2º grau, fica averbada a RETIFICAÇÃO do registro 5, 6 e 7, que passam a ser de PENHORAS em 2º, 3º e 4º grau. RJ, 04/04/2018; **AV-11 RETIFICAÇÃO**: Em virtude do cancelamento do registro 6 de Penhora em 3º grau, fica averbada a RETIFICAÇÃO do registro 7, que passa a ser de PENHORA EM 3º GRAU. RJ, 28/11/2019; **AV-12 INDISPONIBILIDADE**: Juízo da 50ª VT/RJ - Processo nº 0110100-44.2005.5.01.0050, pela consulta de 22/01/2020 à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, prenotada em



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

22/01/2020 com o nº 1905627, à fl. 271v do Livro 1-LA. RJ, 04/02/2020; **AV-14 INDISPONIBILIDADE:** Juízo da 55ª VT/RJ - Processo nº 0112700-23.2005.5.01.0055, pela consulta de 14/08/20 à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, prenotada em 17/08/20 com o nº 1928106, à fl. 184 do Livro 1-LD. RJ, 27/08/2020; **R-15 PENHORA EM 4º GRAU:** Juízo da 04ª VC de Jacarepaguá/RJ, para garantia da dívida no valor de R\$ 925.597,65, decidida nos autos do Processo nº 0007094-76.2006.8.19.0035. RJ, 30/09/2020; **R-16 PENHORA EM 5º GRAU:** Juízo da 01ª VC de Jacarepaguá/RJ, para garantia da dívida no valor de R\$ 606.871,54, decidida nos autos do Processo nº 0011850-49.2005.8.19.0203. RJ, 30/04/2021; **AV-17 INDISPONIBILIDADE:** Pela consulta de 10/06/2021 à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, prenotada em 16/06/2021 com o nº 1981792, à fl. 122v do Livro 1-LE, decidida nos autos da ação oriunda da Coordenadoria de Apoio à Execução do Rio de Janeiro/RJ. RJ, 30/06/2021; **R-18 PENHORA EM 6º GRAU:** Juízo da 01ª VF de Execução Fiscal – Processo nº. 0501910-89.2007.4.02.5101, para garantia da dívida no valor de R\$ 318.082,14, decidida nos autos da ação de execução movida por UNIÃO – FAZENDA NACIONAL. RJ, 29/09/2022; **AV-19 INDISPONIBILIDADE:** Em decorrência do registro 18 de PENHORA EM 6º GRAU, fica averbada a INDISPONIBILIDADE do imóvel, de acordo com o art. 53, §1º, da Lei nº 8.212/91. RJ, 15/09/2022; **R-20 PENHORA EM 7º GRAU:** Juízo da 7ª VC da Barra da Tijuca/RJ, para garantia da dívida no valor de R\$ 76.415,85, decidida nos autos da ação - Processo nº 01021857-57.2020.8.19.0209. RJ, 15/09/2022; **AV-26 INDISPONIBILIDADE:** Juízo da 12ª VT/RJ – pela consulta de 18/07/2025 à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, prenotada em 21/07/2025 com o nº 2276013, à fl. 39v do Livro 1-MZ, Processo nº 01708007720055010010. RJ, 05/08/2025; **AV-27 INDISPONIBILIDADE:** Juízo da 02ª VT/RJ, pela consulta de 29/10/2025 à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, prenotada em 31/10/2025 com o nº 2299233, à fl. 292v do Livro 1-NB, Processo nº 02100084200350201006. RJ, 10/11/2025; **R-28 PENHORA EM 8º GRAU:** Pelo termo de 03/11/2025 do Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região – CAEX REEF, prenotado em 05/11/2025 com o nº 2299255, à fl. 21 do Livro 1-NC, para garantia da dívida contraída pelo fiduciário, no valor de R\$ 4.832.400,59, Processo nº 0021000-84.2003.5.01.0006. O imóvel foi avaliado pelo próprio órgão em R\$ 4.832.400,59. RJ, 12/11/2025.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. **3.043.756-0**, onde possui área de 2601 m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, onde apresenta débito de IPTU no ano de 2009, perfazendo o total de **R\$ 43.129,10**, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição CBMERJ nº 205680-2: Consta débito referente aos exercícios de 2021 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 1.802,86**

- Fls. 752 - Débito da Ação, no valor de **R\$ 213.061,43, que será atualizado no dia 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 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



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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 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.

- 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.