



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Regional da Barra da Tijuca

Cartório da 04ª Vara Cível

Av. Luiz Carlos Prestes, s/nº 2º andar - CEP: 22775-055 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro – RJ.

Tel.:

3385-8700 E-mail: btj04vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO, com prazo de 05 (cinco) 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 por **DESPERTAR INFANTIL ARTE E RECREAÇÃO LTDA** em face de **MARCO ANTÔNIO SOARES MARTINS NUNES - Processo nº. 0005558-30.2005.8.19.0209**, passado na forma abaixo:

A DRA BIANCA FERREIRA DO AMARAL MACHADO NIGRI – Juíza de Direito da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **MARCO ANTÔNIO SOARES MARTINS NUNES, na forma do Art. 889 - Inciso I, e §Único do CPC**, de que no dia **15/10/2026** a partir das 13:00 horas, com término às 13:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão Eletrônico** através da **Plataforma de Leilões - 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**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **20/10/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão Eletrônico** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma online, o DIREITO E AÇÃO ao imóvel penhorado as fls. 640 (Termo da Penhora); descrito e avaliado às fls. 674, como segue:

– **AVALIAÇÃO INDIRETA:** Certifico e dou fé que em cumprimento ao R. Mandado, me dirigi ao endereço, apesar de tocar o interfone não obtive resposta e não encontrei porteiro no local. Desta forma, procedi à avaliação indireta do imóvel, **APARTAMENTO 101 DA AV. AFONSO DE TAUNAY, 631, BARRA DA TIJUCA**, Mat. 165.384 do 9º Registro de Imóveis, Inscrito no IPTU sob o Nº 186.284.02, frente, residencial, 1989, 185M2. O Imóvel fica localizado em prédio de 03 andares, não possui estrutura de lazer e serviços, se situa nas proximidades do metrô. **Avalio o imóvel em R\$ 1.850.000,00. (Um milhão, oitocentos e cinquenta mil reais)**

- Conforme certidão expedida pelo 09º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 165.384, assim descrito: Avenida Afonso de Taunay, fração de 19,38% do lote 11 da quadra 18 do PA 5.220, que corresponderá ao apartamento 101, com direito a duas vagas de garagem nos locais para tanto destinado do edifício aí em construção sob o nº. 631. Freguesia de Jacarepaguá, registrado em nome da Imobiliária Lopes da Cruz Ltda, com sede nesta cidade, CNPJ 42.462.788/0001-06, constando no ato **AV – 3 CONSTRUÇÃO:** Fica averbado que o apto desta matrícula teve habite-se em 14.09.88. RJ, 14/03/1989; **R – 5 PENHORA EM 1º GRAU:** Juízo da 12ª VFP – Processo nº 2003.120.033839-4, ação movida pelo Município do Rio de Janeiro, para garantia do valor de R\$ 124,62. RJ, 07/07/2005; **R – 6 PENHORA EM 2º GRAU:** Juízo da 12ª VFP – Processo nº 2005.120.035421-5, ação movida pelo Município do Rio de Janeiro, para garantia do valor de R\$ 15.535,15. RJ, 25/02/2008; **R – 8 PENHORA EM 3º GRAU:** Juízo da 12ª VFP – Processo nº 0320727-40.2016.8.19.0001, ação movida pelo Município do Rio de Janeiro, para garantia do valor de R\$ 40.029,62. RJ, 03/09/2020; **R – 9 PENHORA EM 4º GRAU:** Juízo da 12ª VFP – Processo nº 0346210-67.2019.8.19.0001, ação movida pelo Município do Rio de Janeiro, para garantia do valor de R\$ 36.839,20. RJ, 08/12/2021. **R – 10 PENHORA EM 5º GRAU:** Juízo da 06ª VC Regional da Barra da Tijuca – Processo nº. 0030895-69.205.8.19.0209, proposta pelo Condomínio do Edifício Barão de Solimões, para garantia da dívida no valor de R\$ 187.989,77. RJ, 04/06/2024.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 1.862940-2. Área edificada de 185 m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, onde apresenta débito de **IPTU** no exercício de **2012 a 2025**, perfazendo o total de **R\$ 206.412,48**, mais os acréscimos legais.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 793943-2, possui débito no exercício de 2022 e 2025, perfazendo o total de **R\$ 966,25**.

- Caso haja débito de condomínio, será informado no ato do Pregão.

- O imóvel será vendido livre de débitos de IPTU e TAXAS, de acordo com o artigo 130, § Único do C.T.N. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza propter rem, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceitua o § 1º, do Art. 908, do CPC. 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.

- 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 da plataforma de leilões on-line: www.gustavoleiloeiro.com.br, e www.sindicatodosleiloeirosrj.com, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e estará afixado no local de costume.

- Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 22 dias do mês de setembro do ano de 2026. Eu, Fernanda Célia Abreu Oliveira, Chefe da Serventia - mat. 01/20111, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Bianca Machado Nigri – Juíza de Direito.