



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 02/10/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Regional de Jacarepaguá

Cartório da 03ª Vara Cível

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

Tel.: 2444-8000 E-mail: jpa03vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 20(vinte) 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 **CONDOMÍNIO DA COMUNIDADE RESIDENCIAL AERONÁUTICA** em face de **ASSENDINO BORGES GUIMARAES E GEORGINA DA CRUZ BORGES GUIMARAES - Processo nº. 0055393-19.2016.8.19.0203**, passado na forma abaixo:

A DRA JANE CARNEIRO S DE AMORIM - Juíza de Direito na Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **ASSENDINO BORGES GUIMARAES e GEORGINA DA CRUZ BORGES GUIMARAES, na forma do Art. 889 - Inciso I, V e §Único do CPC**, de que no dia **16/11/2026** 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, e-mail: suporte@gustavoleiloeiro.com, tel. 21 2220-0863, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **19/11/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma on-line, do imóvel penhorado as fls. 285 (Termo da Penhora), descrito e avaliado às fls. 355, como segue:

– **AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**, na forma abaixo: Ao(s) 06 dias(s) do mês de maio do ano de 2026, às 12:05, em cumprimento do Mandado de avaliação compareci/comparecemos **RUA BARÃO 23, BLOCO 27, APARTAMENTO 302, FREGUESIA DE JACAREPAGUÁ, RIO DE JANEIRO/RJ**, onde, após preenchidas as formalidades legais, PROCEDI/PROCEDEMOS AO(A) avaliação indireta do imóvel indicado, localizado em um condomínio, simples, com portaria 24 hs, sem vaga, privativa de garagem(parqueamento), parquinho e quadra. O imóvel, de 48 m², possui inscrição 1270049-8 e encontra-se com matrícula 23761, no 9º Ofício de RGI, conforme documentos que acompanhavam o mandado. **Atribuí, ao bem, o valor de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais).**

- Conforme certidão expedida pelo 09º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 23.761, assim descrito: apartamento nº 302, tipo C, do bloco 27, situado no 3º pavimento do prédio localizado na Rua Barão nº 23, Freguesia de Jacarepaguá, com a correspondente fração ideal de 3/1840 do terreno. Registrado em nome de Assendino Borges Guimarães e sua mulher Georgina da Cruz Borges Guimarães, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, conforme ato **R-1 COMPRA E VENDA**: Pela escritura de 23/09/1976 do 19º Ofício de Niterói, livro 178, fls. 134, a Cooperativa Habitacional dos Aeronautas e Aeroviários – Aerobita vendeu o imóvel aos mencionados proprietários pelo preço de Cr\$ 35.218,59. RJ, 02/08/1977; **AV-2 HIPOTECA EM 1º GRAU**: Consta hipoteca que grava o imóvel, sendo credora a Cofre-Lar – Associação de Poupança e Empréstimo, que caucionou seus direitos creditórios ao Banco Nacional da Habitação, ficando os proprietários sub-rogados no pagamento da dívida no valor de Cr\$ 35.613,84. RJ, 02/08/1977; **R-4 PENHORA EM 1º GRAU**: oriunda da mencionada ação, para garantia da dívida no valor de R\$ 70.136,99. RJ, 19/04/2024.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. **1270049-8**, onde possui área edificada de 48 m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, onde apresenta débitos de IPTU nos exercícios de 2010 a 2013, 2018 e 2019 perfazendo o total de **R\$ 3.474,07**, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 2136577-0, possui débito no exercício de 2021 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 302,72**.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- 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.

- 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.

- 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.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL



- 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, incisos e § 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 25 dias do mês de setembro do ano de 2026. Eu, Claudia Regina Mendes dos Santos - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/28241, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Jane Carneiro S. de Amorim – Juíza de Direito.