



**GUSTAVO LOURENÇO**

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site [www.gustavoleiloeiro.com.br](http://www.gustavoleiloeiro.com.br), em 28/05/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Comarca da Capital

Cartório da 40ª Vara Cível

Av. Erasmo Braga, 115 3º andar Sala 304/306 B - CEP: 20020-903 - Centro - Rio de Janeiro/RJ.

Tel.: 21 3133-2992 E-mail:cap40vciv@tjrj.jus.br

**EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05(dias) dias (ART. 879 – II; 882 - §1º, 2º CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MAIPÚ em face do ESPÓLIO DE WAGNER XAVIER DA COSTA - Processo nº. 0179003-43.2019.8.19.0001, passado na forma abaixo:**

A DRA. ADMARA FALANTE SCHNEIDER - Juíza de Direito da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente ao **ESPÓLIO DE WAGNER XAVIER DA COSTA, na pessoa de sua Inventariante Suely Soares Batalha Ferreira, na forma do Art. 889, Inciso I e § único c/c 270 e 272 do CPC**, de que no dia **09/07/2026** às 12:30 horas, com término às 12:50 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, 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 **14/07/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de **60% do valor da avaliação – Art. 885 e 891, §único do CPC**, que estará aberto na forma online, o imóvel penhorado às fls. 234 (Termo da Penhora); descrito e avaliado às fls.318, homologada a avaliação às fls. 329, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA, na forma abaixo: Imóvel situado na RUA DE SANTANA, 73, APARTAMENTO 609, CENTRO/RJ**, com 32 m2 - número da matrícula:85.322 - número de inscrição: 0.256.089-4. Características gerais do imóvel: Foi efetuada a vistoria do imóvel no dia 10/11/2025, às 09:40 horas, não sendo permitida a entrada no imóvel uma vez que fui informada pelo porteiro, Sr. Antônio Fabio que o imóvel está VAZIO. Para a elaboração da presente avaliação foi utilizado o Método Comparativo de Dados do Mercado, com cinco amostragens conforme norma da ABNT. **ASSIM, AVALIO O IMÓVEL ACIMA DESCRITO EM R\$ 215.000,00 (Duzentos e quinze mil reais)**

- Conforme certidão do 09º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 85.322, assim descrito: IMÓVEL: Rua de Santana nº. 73, Apartamento 609 e correspondente fração ideal de 0,00365 do respectivo terreno, constando no ato **AV-1 “HABITE-SE”**: Averbada em 24/09/62 tendo sido concedido o “HABITE-SE” em 12/12/1956; **R.4 COMPRA E VENDA**: Em favor de João Xavier da Costa, casado pelo regime da comunhão total de bens com Ilka Teixeira da Costa, residentes nesta cidade; **R.6 DOAÇÃO**: Fica registra a doação com transferência da nua propriedade feita por João Xavier da Costa e s/m Ilka Teixeira da Costa em favor de Wagner Xavier da Costa, brasileiro, solteiro, residente nesta cidade; **R.7 USUFRUTO**: Em favor de João Xavier da Costa e sua mulher Ilka Teixeira da Costa, constituído por reserva; **AV.10 CANCELAMENTO**: Fica averbado o cancelamento do registro 7 de Usufruto do imóvel, em virtude de falecimento de João Xavier da Costa e Ilka Teixeira da Costa; R.11 PENHORA: Oriunda da mencionada ação, para garantia da dívida no valor de R\$ 41.879,53

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0.256.089-4. Área edificada de 32 m2.

- Conforme **Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica**, apresenta débito de IPTU nos exercícios de 218 e 2019, no total de R\$ 775,11, mais os acréscimos legais;

- **Taxa de Incêndio** – FUNESBOM, inscrição nº. 1.34243-5, onde **possui débito** nos exercícios de 2021 a 2025, no total de **R\$ 289,98**.



**GUSTAVO LOURENÇO**

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- 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](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 05 (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.

- 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.

- 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. Destacado, também, que a apresentação destas propostas não importará na suspensão do leilão e que elas serão avaliadas pelo Juízo, conforme critérios legais aplicáveis à espécie (art. 895, §§6º a 8º, 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

- 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, suprindo assim a exigência contida no Art. 889 – Inciso I e § Único do CPC.

– As certidões de que trata o Art. 255, inciso XIX da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, alterado pelo provimento 82/2020, 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](http://www.gustavoleiloeiro.com.br), e [www.sindicatodosleiloeirosrj.com](http://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 maio do ano de 2026. Eu, Paulo Roberto Cortez Rosa – Chefe da Serventia, matrícula nº. 01/14822, o fiz datilografar e subscrevo. (as.)  
Dra. Admara Falante Schneider – Juíza de Direito.