



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site 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
Regional de Madureira
Cartório da 01ª Vara Cível
Av. Ernani Cardoso, 152 - Cascadura - Rio de Janeiro – RJ.
e-mail: mad01vciv@tjrj.jus.br ou gab.mad01vciv@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 Sumário proposta pelo **CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIENCIAL FERNÃO DE MAGALHÃES em face do ESPÓLIO DE AGOSTINHA VIEIRA DE SOUZA - Processo nº. 0024592-94.2014.8.19.0202**, passado na forma abaixo:

O DR. THOMAZ DE SOUZA E MELO – Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente ao **ESPÓLIO DE AGOSTINHA VIEIRA DE SOUZA, na pessoa do seu representante legal DJALMA SOUZA E SILVA, EDINO VIEIRA DE SOUZA, BERNADINO VIEIRA DE SOUZA FILHO, EDSON SILVA DE SOUZA, JORGE VIEIRA DE SOUZA, OLGA SILVA DE SOUZA, MARIA LUCIA SILVA DE SOUZA e VALQUIRIA AVELAR, Herdeiros e/ou Usufrutuários, na forma do Art. 889 - Inciso I, V e §Único do CPC**, de que no dia **10/07/2026 a partir das 12:00 horas**, será aberto o **1º Público Leilão**, através da Plataforma de Leilões On-line - 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 **15/07/2026**, 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 penhora e avaliado às fls. 213, como segue:

– **AUTO DE PENHORA:** Aos 24 dias do mês de junho de 2025 me dirigi ao endereço indicado neste mandado qual seja **ESTRADA INTENDENTE MAGALHÃES Nº 116, BLOCO C, APARTAMENTO 403**, onde lá chegando PROCEDI à Penhora do imóvel indicado neste mandado, que encontra-se em razoável estado de conservação possui dois quartos, sala, cozinha e banheiro, avaliando o em R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) após consulta aos sites de compra e venda de imóveis OLX e Zap Imóveis analisando imóveis com as mesmas características. Nada mais havendo lavro o presente Auto que vai por mim assinado. Que atualizado na data da expedição do presente edital corresponde ao valor de **R\$ 157.000,00 (Cento e cinquenta e sete mil reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo 08º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 12089, assim descrito: Estrada Intendente Magalhães 116 – Bloco C – Apartamento nº. 403 e sua correspondente fração ideal de 0,0057/2 do respectivo terreno. Adquirente: Agostinha Vieira de Souza, brasileira, viúva, residente nesta cidade, constando no ato **AV – 1 VALIDADE DA MATRÍCULA:** Nos termos do artigo 336 do provimento nº. 149 de 30/08/2023, que instituiu o Código de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do conselho nacional de justiça – Foro Extrajudicial, tendo sido transportados e validados os atos constantes da matrícula nº. 12089 originalmente aberta no Livro 2AC, às fls. 29 em 17/06/977; **R – 02 PENHORA EM 1º GRAU:** Oriunda da mencionada ação, para garantia do valor de R\$ 71.997,98.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 1.122.751-9, onde possui área edificada de 45m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, onde não apresenta débitos de IPTU.

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 451112-7, possui débito no exercício de 2021 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 289,98**.

– 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



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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).

- Na forma do artigo 892, caput do CPC, o pagamento será à vista, ou caução de 30% através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), e enviada p/e-mail do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário – PIX, sendo os 70% no prazo de 05 dias. Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. Decorridos os prazos sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, assim como a perda da caução, voltando o(s) bem(ns) a novo Leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. 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. 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, 25 de maio do ano de 2026. Eu, Claudia Lúcia Costa Rodrigues – Chefe da Serventia - Matr. 01/24163, o fiz datilografar e subscrevo (as.) Dr. Thomaz de Souza e melo – Juiz de Direito.