



**GUSTAVO LOURENÇO**

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Estado do Rio de Janeiro  
Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça  
Comarca de Macaé  
Cartório da 01ª Vara Cível  
Rodovia Petróleo, S/Nº Km 04CEP: 27910-200 - Virgem Santa - Macaé - RJ  
E-mail: mac01vciv@tjrj.jus.br; Telefone: (22) 2757-9391

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO, e INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) 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 por **PETER KING** em face de **JOSÉ ELIAS FONSECA E OUTROS - Processo nº. 0003114-67.2014.8.19.0028**, passado na forma abaixo:

O DR. LEONARDO HOSTALACIO NOTINI - Juiz de Direito da vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **JOSÉ ELIAS FONSECA; YIPPIE KI YAY RESTAURANTE E BAR LTDA-NE E FABIO LOBIANCO LUZ RODRIGUES, na forma do Art. 889, Inciso I e §único do CPC**, de que no dia **08/06/2026** às 12:20 horas, com término às 12:40 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 **11/06/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de **50% do valor da avaliação – Art. 885 e 891, §Único do CPC**, que estará aberto na forma on-line, do **APARTAMENTO 801, BLOCO 03, situado na ESTRADA DO CAFUNDÁ Nº 1.757, TAQUARA – JPA/RJ**, penhorado às fls. 518 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 585, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA** – Objeto da Avaliação: **IMÓVEL NA ESTRADA DO CAFUNDÁ Nº. 1.757, APARTAMENTO 801 DO BLOCO 03, na Freguesia de Jacarepaguá**. O imóvel está registrado no 9º Ofício de Registro de Imóveis, matrícula nº. 113.742 e, conforme espelho do IPTU, inscrição número 1.625.822-0, a construção foi realizada no ano de 1984, sendo de 56 m2 a área edificada. Edificação utilizada para fins residenciais, suprida de todos os melhoramentos público, como: rede de energia elétrica, iluminação pública, asfaltamento, rede de águas e esgoto. Há vagas para estacionamento de veículos, elevadores, e serviço de portaria. Trata-se de apartamento de 2 quartos, sala, cozinha e banheiro. O piso é revestido por cerâmica. As paredes da cozinha e do banheiro também são revestidas de cerâmica. A pintura está em bom estado. Para proceder a avaliação foram coletadas amostras em site de compra e venda de imóveis de vasto conhecimento populares, com área edificada próxima ao bem objeto da avaliação, em endereços na mesma região, e no condomínio do imóvel objeto do r. mandado, e **assim avalio o imóvel em R\$ 165.000,00 (Cento e sessenta e cinco mil reais). RJ, 27/01/2026.**

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 09º Ofício do Registro Geral da Capital/RJ, encontra-se matriculado sob o nº. 113.742, assim descrito: Estrada do Cafundá nº 1.757, Apto 801 do Bloco 03 com a fração de 0,00069086 do terreno. Freguesia de Jacarepaguá, registrado no ato **R – 9 COMPRA E VENDA**: Em favor de José Elias Fonseca, brasileiro, separado judicialmente, contador, residente nesta cidade; **R – 15 PENHORA**: Oriunda da mencionada ação, para garantia da dívida no valor de R\$ 634.926,96.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 1.625.822-0. Área edificada de 56 m2.

– Conforme certidão de situação fiscal e enfitêutica, não apresenta débito de IPTU;

- Taxa de incêndio, inscrição nº. 2158323-2, apresenta débitos nos exercícios de 2022 a 2025, perfazendo o total de R\$ 577,67;

- Caso haja débito de condomínio, será apresentado no dia do pregão.

- O imóvel será vendido livre dos 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 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



**GUSTAVO LOURENÇO**

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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.

- **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.lel.br](http://www.gustavoleiloeiro.lel.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. 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.

- Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do CPC). Após o aperfeiçoamento da arrematação poderá, no prazo de até 10 (dez) dias, serem suscitadas as questões previstas no § 1º do art. 903 do CPC/2015.

- Com o pagamento integral, a prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), extraia-se a Carta de Arrematação, ou ordem de entrega, a invalidação da arrematação deverá ser pleiteada em ação autônoma, nos termos do § 4º do art. 903 do CPC/2015.

- Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do NCPC até o momento anterior à assinatura do termo de adjudicação ou de arrematação. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA ESSA POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, do CPC).

- Advirto as partes, nos termos do § 6º do art. 903 do CPC/2015, que será considerado ato atentatório à dignidade da justiça a alegação de vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência do arrematante.

- Destarte, caso verificada a referida situação, incorrerá o suscitante em multa de 5% (cinco por cento) do valor atualizado do bem, sem prejuízo de responsabilidade por perdas e danos.

- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.

- Ficam 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 – Inciso I 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.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

– 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](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 afixado no local de costume.

- Dado e passado nesta cidade de Macaé, aos 29 dias do mês de abril do ano de 2026. Eu, Patrícia Almeida de Souza. Mat. 01-33555, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Leonardo Hostalacio Notini – Juiz de Direito.