



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 11/06/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Regional da Barra da Tijuca

Cartório da 01ª 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: btj01vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, 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 Despejo por Falta de Pagamento em fase de Cobrança proposta pelo ESPÓLIO DE JOSÉ FÁBIO MARINHO DE ARAÚJO em face de GILDÊNIA BARBOSA DE JESUS E OUTRA - Processo nº. 0019023-04.2008.8.19.0209 (2008.209.018739-0), passado na forma abaixo:

O DR ARTHUR EDUARDO MAGALHÃES FERREIRA - Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **GILDÊNIA BARBOSA DE JESUS**, e **EDNALVA BARBOSA DE JESUS**, na forma do Art. 889 - Inciso I, e §único do CPC, de que no dia **23/07/2026** a partir das 12:00 horas, com término às 12:20 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, estabelecido à Av. Erasmo Braga nº. 277 – Sala 608, Centro/RJ., apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **28/07/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma online, o **DIREITO E AÇÃO** ao imóvel penhorado às fls. 652 (Termo da Penhora); descrito e avaliado pelo perito do Juízo às fls. 899/910, como segue:

– **DILIGÊNCIA:** Este Perito compareceu, acompanhado do Sr. Carlos Alberto França, no entanto não foi autorizada a entrada no imóvel, apenas a entrada no condomínio, motivo pelo qual a Avaliação foi feita de forma indireta. – **DESCRIÇÃO:** Da Região: O **Recreio dos Bandeirantes** é um bairro nobre da Zona Oeste do município do Rio de Janeiro, fazendo parte da região administrativa da Barra da Tijuca. Possui uma área territorial de 30.655 km², sendo conhecido pelas praias, pelo ambientalismo, organização e segurança. O bairro faz divisa a leste com Barra da Tijuca, a norte com Camorim, Vargem Pequena e Vargem Grande, a oeste com Barra de Guaratiba, Grumari e Guaratiba, e a sul com o oceano atlântico. A **Estrada do Pontal** começa na **Avenida Gilka Machado** e termina na **Rua do Servidores**, possui 7,2km de extensão, sendo 560m pela orla da praia da macumba e cruza um trecho do canal de Sernambetiba. Trata-se de uma **Rua residencial**. – **Do Imóvel:** O imóvel objeto da lide é a **UNIDADE 24B DO CONDOMÍNIO PONTAL GREEN**. Segundo os laudos de avaliação constantes nos autos fls. 718 a 721 anexados pela ré, o imóvel se trata de uma casa duplex, constituída por uma sala, 04 quartos, 02 suítes, copa-cozinha, salão com dois ambientes, lavanderia, dependência completa de empregada, canil, amplo quinta com piscina e churrasqueira. Em ambos os laudos não consta a área do imóvel. Este perito buscou junto a Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro informações a respeito da legalidade dos imóveis do condomínio e foi informado que não possuem cadastro junto à SMU. Segundo as medidas do terreno informadas na promessa de compra e venda (fl. 588/593) e utilizando a imagem georreferenciada do Google Earth acima, temos que a propriedade possui 109,04m² de área de projeção, totalizando aproximadamente 218,00m² contabilizando o segundo pavimento. Adotando a média dos métodos temos: 783.882,28 + 807.644,24 = 1.591.526,52 1.591.526,52 ÷ 2 = 795.763,26 Arredondando R\$ 796.000,00 (setecentos e noventa e seis mil reais). – **CONCLUSÃO:** Este Perito conclui que o valor de mercado do imóvel objeto da lide para a data do laudo é de **R\$ 796.000,00 (setecentos e noventa e seis mil reais)**, atual **Estrada do Pontal nº 1.127 – Casa 24B, Vargem Grande – Freguesia de Jacarepaguá/RJ, CONDOMÍNIO PONTAL QUALITY GREEN, que corresponde a fração de 1,93% do imóvel.**

- Conforme levantamento no cartório do 09º Ofício do RGI, o imóvel não possui matrícula. - Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, onde está inscrito no DTI na maior porção sob o nº 2.010.401- 4, CL nº 03.508-9. Não possui RGI e IPTU individualizados.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- 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.

- **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, 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. A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico. 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) 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 suprimindo, 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, suprimindo 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 chegue 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, 05 dias do mês de junho do ano de 2026. Eu, Bianca Orosco Bullaty - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/18828, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Arthur Eduardo Magalhães Ferreira – Juiz de Direito.