



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site [www.gustavoleiloeiro.com.br](http://www.gustavoleiloeiro.com.br), em 15/06/2026, 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 04ª Vara Cível

Av. Luiz Carlos Prestes, s/nº 2º andar - CEP: 22775-055 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro – RJ.  
Tel.: 21 3385-8700 E-mail: [btj04vciv@tjrj.jus.br](mailto:btj04vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO, 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 Cumprimento de Sentença – Compra e Venda, proposta por NINO CESAR FERRARI e ISABELA GUIMARÃES ARAUJO em face de L1X COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS EIRELI - Processo nº. 0039758-72.2019.8.19.0209, passado na forma abaixo:

A DRA BIANCA FERREIRA DO AMARAL MACHADO NIGRI - Juíza de Direito da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **L1X COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS EIRELI, representante legal LINDOMAR ALVES LIMA, na forma do Art. 889 - Inciso I, e Único do CPC**, de que no dia **09/07/2026** a partir das 13:00 horas, com término às 13:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão Eletrônico** através da **Plataforma de Leilões - [www.gustavoleiloeiro.com.br](http://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](mailto: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 Eletrônico** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma online, os imóveis penhorados as fls. 765 e 771 (Termos de Penhora); descrito e avaliado às fls. 900 e 1.058, homologada às fls. 1109, como segue:

– **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA CASA COPACABANA**: Trata-se de uma casa localizada na **RUA LACERDA COUTINHO Nº 17, EM COPACABANA, RIO DE JANEIRO/RJ**, registrada sob a matrícula nº 56.418 do 5º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. O imóvel possui inscrição municipal nº 0.207.747-7, destinação residencial e área de 92 m². A vistoria ocorreu em 05/11/2024, porém a avaliação foi realizada de forma indireta, uma vez que a ocupante do imóvel, Sra. Carmen, informou que o bem é alugado e que não possuía autorização do proprietário para permitir o acesso ao interior da residência. Com base nas informações constantes da matrícula imobiliária, **o imóvel foi avaliado em R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital/RJ – matriculado sob o nº 56.418, assim descrito: Prédio e respectivo terreno situado à Rua Lacerda Coutinho nº 17, foreiro à Municipalidade. **PROPRIETÁRIA**: L1X COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS EIRELI, CNPJ nº 17.490.443/0001-00. **R.13/56.418 – ARREMATACÃO**: Nos termos da carta de arrematação extraída dos autos da ação movida por PAULO CARVALHO DE BUSTAMANTE JUNIOR em face de MARLY DIAS, processada perante a 25ª Vara Cível da Capital/RJ, o imóvel foi arrematado em 24/10/2011 por VSV SOCIEDADE EMPRESÁRIA ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS LTDA., CNPJ nº 14.387.215/0001-11, pelo valor de R\$ 1.360.000,00. RJ, 19/11/2015; **R.14/56.418 – COMPRA E VENDA**: Em favor de L1X COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS EIRELI, CNPJ nº 17.490.443/0001-00, pelo preço de R\$ 1.250.000,00. RJ, 19/11/2015; **R.15/56.418 – PENHORA**: 1ª Vara Cível da Barra da Tijuca/RJ, contida na certidão de 27/08/2015, fica registrada a penhora do imóvel para garantia da dívida no valor de R\$ 689.000,00, nos autos da ação movida por VALTER SOARES, Processo nº 0029078-04.2014.8.19.0209. RJ, 19/11/2015; **AV.16/56.418 – EXISTÊNCIA DE AÇÃO**: 7ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca/RJ, fica averbada a existência da ação proposta por J.A. LUSTOSA ADVOGADOS S/C – ME, Processo nº 0022394-29.2015.8.19.0209. RJ, 24/10/2016; **AV.17/56.418 – INDISPONIBILIDADE**: 4ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca/RJ, fica averbada a determinação judicial de protesto contra alienação do bem em face de L1X COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS EIRELI, nos termos do artigo 301 do CPC. RJ, 14/01/2020; **R.18/56.418 – PENHORA EM 2º GRAU**: 12ª Vara de Fazenda Pública da Capital/RJ, fica registrada a penhora do imóvel para garantia da dívida no valor de R\$ 25.677,53, nos autos da ação movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - Processo nº 0368757-09.2016.8.19.0001. RJ, 09/08/2021; **INDISPONIBILIDADES CONSTANTES DA CNIB**: Consta ainda determinação de indisponibilidade de bens em nome de L1X COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS EIRELI, oriunda dos seguintes processos: nº 0100246672021501024, da 3ª VT de Niterói/RJ; nº 01003476720205010202, da 2ª Vara do Trabalho de Duque de Caxias/RJ; nº 00119249220155010207, da 7ª Vara do Trabalho de Duque de Caxias/RJ; nº 01015128920195010201 e nº 01001992520215010201, ambos da 1ª Vara do Trabalho de Duque de Caxias/RJ.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0207747-7. **Área edificada de 302 m2.**



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, onde apresenta débito de IPTU no exercício de 2001 a 2003, 2006, 2007, 2010 a 2026, perfazendo o total de **R\$ 422.551,50**, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 2006237-8, possui débito escrito em dívida ativa de 2021 a 2024, e também no exercício de 2025, perfazendo o total de **R\$ 327,41**.

– **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** O Oficial de Justiça certificou que tentou contato prévio com o representante legal da executada, Sr. Lindomar Alves Lima, por mensagem enviada em 29/10/2025, sem obter resposta. Posteriormente, compareceu ao endereço residencial em 12/12/2025, ocasião em que deixou seu contato com terceiro identificado como André, mas também não recebeu retorno. Diante da impossibilidade de vistoria interna, procedeu à avaliação indireta do imóvel. O bem avaliado consiste em uma **casa localizada na RUA BENJAMIM MAGALHÃES Nº 577, BARRA DA TIJUCA, Rio de Janeiro/RJ**, inscrita na Prefeitura sob o nº **3.042.870-0**, com **área edificada de 697 m<sup>2</sup>**. A avaliação foi realizada com base no valor de referência do ITBI e em imóveis semelhantes situados na mesma via, sendo **atribuído ao imóvel o valor de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais)**

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do 9º Ofício de Registro de Imóveis – matriculado sob o nº. 287.324, assim descrito: Lote 17 da Quadra F do PAL 46102, situado na Rua Projetada 5 do PAL 41967, lado esquerdo de quem por ela entra vindo da Via Diagonal 2 do PAL 41967, lado direito de quem vem da Avenida das Américas, lado par, localizado a 234,585m do meio da curva de concordância da Rua Projetada 5 com a Via Diagonal 2, na Freguesia de Jacarepaguá, medindo de frente 21,70m em curva subordinada a um raio externo de 696,924m; 36,03m à direita confrontando com o lote 18; 36,02m à esquerda confrontando com o lote 16; 22,76m nos fundos em curva subordinada a um raio interno de 771,536m, confrontando com os lotes 12 e 13, sendo todos de Brascan Imobiliária Incorporações S/A ou sucessores. **Área do terreno: 801m<sup>2</sup>. PROPRIETÁRIA:** L1X COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS EIRELI, CNPJ nº 17.490.443/0001-90. **R-18 COMPRA E VENDA:** em favor de L1X COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS EIRELI, pelo preço de R\$ 3.500.000,00. RJ, 25/05/2018; **AV-19 ANOTAÇÃO DE PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO:** 47ª Vara Cível da Capital/RJ, fica averbada a anotação de protesto contra alienação do imóvel, determinada nos autos da tutela cautelar requerida por CONSTRUTORA TENDA S.A. RJ, 30/10/2018; **AV-20 ANOTAÇÃO DE PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO:** 4ª Vara Cível da Barra da Tijuca/RJ, fica averbada a anotação de protesto contra alienação do imóvel, determinada nos autos da tutela cautelar requerida por NINO CESAR FERRARI. RJ, 24/01/2020; **AV-21 AÇÃO DE EXECUÇÃO:** 8ª Vara do Trabalho de Niterói/RJ, fica averbada a existência de ação de execução movida por MELINA LANZETTI DE SÁ - Processo nº 0101022-23.2019.5.01.0248. RJ, 12/04/2022; **R-22 PENHORA EM 1º GRAU:** 5ª Vara Cível da Capital/RJ, fica registrada a penhora em 1º grau do imóvel para garantia da dívida no valor de R\$ 1.605.582,78, nos autos da ação movida por CONSTRUTORA TENDA S.A - Processo nº 0300883-65.2020.8.19.0001. RJ, 09/09/2022; **AV-23 INDISPONIBILIDADE:** Pela consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, fica averbada a indisponibilidade do imóvel em face de L1X COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS EIRELI, determinada pela 3ª Vara do Trabalho de Niterói/RJ, Processo nº 0100246-67.2021.5.01.024. RJ, 07/06/2023; **R-24 PENHORA EM 2º GRAU:** 8ª Vara do Trabalho de Niterói/RJ, fica registrada a penhora em 2º grau do imóvel para garantia da dívida no valor de R\$ 123.981,33, nos autos da ação trabalhista movida por MELINA LANZETTI DE SÁ - Processo nº 0101022-23.2019.5.01.0248. RJ, 28/09/2023; **AV-25 INDISPONIBILIDADE:** Pela consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, fica averbada a indisponibilidade do imóvel em face de L1X COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS EIRELI, determinada pela 2ª Vara do Trabalho de Duque de Caxias/RJ. RJ, 29/01/2024; **R-26 PENHORA EM 3º GRAU:** 8ª Vara do Trabalho de Niterói/RJ, fica registrada a penhora em 3º grau do imóvel para garantia da dívida no valor de R\$ 25.641,83, nos autos da ação trabalhista movida por CINTIA MENESES ALVES. RJ, 27/03/2024; **R-27 PENHORA EM 4º GRAU:** 8ª Vara do Trabalho de Niterói/RJ, fica registrada a penhora em 4º grau do imóvel para garantia da dívida no valor de R\$ 130.782,21, ação trabalhista movida por CINTIA MENESES ALVES. RJ, 27/03/2024; **AV-28 INDISPONIBILIDADE:** Pela consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, fica averbada a indisponibilidade do imóvel em face de L1X COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS EIRELI, determinada pela 7ª Vara do Trabalho de Niterói/RJ. RJ, 04/04/2024; **R-29 PENHORA EM 5º GRAU:** 7ª Vara Cível da Barra da Tijuca/RJ, fica registrada a penhora em 5º grau do imóvel para garantia da dívida no valor de R\$ 4.208.864,04, nos autos da ação movida por J.A. LUSTOSA ADVOGADOS S/C – ME, Processo nº 0022394-29.2015.8.19.0209. RJ, 03/05/2024; **R-30 PENHORA EM 6º GRAU:** 4ª Vara do Trabalho de Niterói/RJ, fica registrada a penhora em 6º grau do imóvel para garantia da dívida no valor de R\$ 35.376,47, nos autos da ação movida por ROBSON LUIZ GOMES CRESPO, Processo nº 0100618-13.2021.5.01.0244. RJ, 03/06/2024; **R-31 PENHORA EM 7º GRAU:** 5ª Vara do Trabalho de Niterói/RJ, fica registrada a penhora em 7º grau do imóvel para garantia da dívida no valor de R\$ 48.053,90, nos autos da ação movida por DANIELA REBELLO ZICKWOLFF CARLINI. RJ, 28/06/2024; **R-33 HIPOTECA JUDICIÁRIA EM 8º GRAU:** 4ª Vara Cível da Barra da Tijuca/RJ, fica registrada a hipoteca judiciária em 8º grau do imóvel, nos autos da ação movida por NINO CESAR FERRARI, Processo nº 0039758-72.2019.8.19.0209, atribuído o valor de R\$ 965.000,00. RJ, 12/08/2024; **R-34 PENHORA EM 9º GRAU:** 5ª Vara do Trabalho de Niterói/RJ, fica registrada a penhora em 9º grau do imóvel para garantia da dívida no valor de R\$ 109.152,02, nos autos da ação movida por ALESSANDRA ARANTES MACHADO - Processo nº 0100307-53.2020.5.01.0245. RJ, 11/09/2024.



**GUSTAVO LOURENÇO**

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 3042870-0. **Área edificada de 697 m2.**

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, não há débitos em dívida ativa.

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 3887200-8, possui débito no exercício de 2021 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 1.765,75.**

- 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.

- 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).

- 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 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, com a complementação, 70% restantes no prazo de 15 (quinze) 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, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, que seja permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 25% do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 30 (trinta) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo (04ª VC – Regional da Barra da Tijuca) junto ao Banco do Brasil, contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). 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.

- Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus

- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprindo, 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, suprindo 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](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 15 dias do mês de junho do ano de 2026. Eu, Fernanda Célia Abreu Oliveira, Chefe da Serventia - mat. 01/20111, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Bianca Ferreira do Amaral Machado Nigri – Juíza de Direito.