



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital ratificado publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 31/07/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Regional da Ilha do Governador

Cartório da 01ª Vara Cível

Praia de Olaria, s/n Cocotá - CEP: 21910-290 - Ilha do Governador - Rio de Janeiro – RJ.

Tel. 21 3626-4758 e-mail: ilh01vciv@tjrj.jus.br

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 Procedimento Comum proposta por **TINA CHARLES RIBEIRO** em face de **AURILIO LUIS DA SILVA - Processo nº. 0012892-72.2015.8.19.0207 – JUSTIÇA GRATUITA**, passado na forma abaixo:

A DRA. ALINE GOMES ESPINDOLA - Juíza de Direito, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente **AURILIO LUIS DA SILVA, NURY ARAUJO CASTELLA DA SILVA, e a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL S/A, na qualidade credor fiduciário, na forma do Art. 889, Inciso I, V do CPC**, de que no dia **17/08/2026** 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 **20/08/2026**, 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, o imóvel penhorado às fls. 288 (Mandado de Registro de Penhora); descrito e avaliado às fls. 361, como segue:

- **AUTO DE AVALIAÇÃO**, na forma abaixo: Ao(s) 10 dia(s) do mês de MAIO do ano de 2024, às 14:00, em cumprimento do Mandado de Avaliação compareci/comparecemos Av. Tenente Coronel MUniz Aragão, 898 bloco 03 apt. 302, onde, após preenchidas as formalidades legais, **PROCEDEI/PROCEDEMOS AO(A) AVALIAÇÃO INDIRETA DO IMÓVEL SITUADO NA AV. TENENTE CORONEL MUNIZ ARAGÃO, 898 BLOCO 03 - APARTAMENTO 302, ANIL, JACAREPAGUÁ, RIO DE JANEIRO, RJ**, com inscrição municipal 3047159-3, com função de utilização residencial, com área de 58 m2, contando o imóvel com idade do ano de 2002 (conforme cópia dos documentos que instruem o presente mandado e passam a fazer parte integrante deste Auto). O imóvel localiza-se no Condomínio Bosque da Freguesia, que possui 3 blocos com 12 andares cada um, com 8 apartamentos por andar, 2 elevadores, portaria 24 horas, estacionamento sem vaga marcada, a área de lazer conta com uma piscina, churrasqueira, espaço gourmet, salão de festas, quadra poliesportiva e sauna. Assim, **AVALIO** O IMÓVEL em R\$ 215.000,00 (Duzentos e quinze mil reais). Que atualizada na data da expedição do presente edital corresponde ao valor de **R\$ 234.000,00 (Duzentos e trinta e quatro mil reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do 09º Ofício do Registro Geral de Imóveis, encontra-se matriculado sob o nº. 249.143, assim descrito: Apartamento nº 302 do bloco 03 do empreendimento a ser construído com o nº 898 pela Avenida Tenente Coronel Muniz de Aragão, na Freguesia de Jacarepaguá, e correspondente fração ideal de 5/1152 do respectivo terreno, registrado no ato **R – 06 COMPRA E VENDA**: Em favor de NURY ARAUJO CASTELLA D SILVA e seu marido AURILIO LUIS DA SILVA, médico, identidade do CRM/RJ 5267196-7, CPF 421.587.029-15, residente nesta cidade. RJ, 10/09/2010; **R – 07 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: Em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. RJ, 10/09/2010; AV.9 INTIMAÇÃO: Através de edital publicado nos dias 07/11/2025, 10/11/2025 e 11/11/2025, feita por solicitação da fiduciária realizada em 06/11/25 no sistema eletrônico, nos termos do Art. 26 da lei 9514/97, tendo sido o e-mail enviado na forma do §4º-B do artigo antes citado, para pagamento no prazo de 15 dias dos encargos vencidos e não pagos referente ao contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrada com o nº 7. RJ, 11/12/2025; R – 10 PENHORA: Penhora oriunda da mencionada ação, para garantia do valor de R\$ 165.652,07. RJ, 26/03/2026.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 3047159-3. Área edificada de 58 m2.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

– Conforme a Certidão de Situação Fiscal e Enfiteutic, apresenta débitos de (IPTU) nos exercícios de 2024 a 2026, perfazendo o total de **R\$ 2.693,83**, mais os acréscimos legais.

- Conforme Certidão Positiva de Débito – Inscrição 3068106-8 do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro, referente à Taxa de Incêndio, apresenta débito no exercício de 2023 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 434,31**, mais os acréscimos legais.

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

- Informo que há um saldo devedor junto a CEF- Caixa Economica Federal no valor de **R\$ 71.247,25**

– 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.

- **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).

- A venda será efetuada à vista, ou caução de 30% 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, sendo os 70% restantes no prazo de 05 dias. 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. 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 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 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.

- 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 30% (trinta por cento) 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 (01ª Vara Cível – Regional da Ilha do Governador) 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



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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.

- Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Com o pagamento integral e prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), extraia-se 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. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do CPC 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).

- 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, suprindo 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, aos 02 dias do mês de julho do ano de 2026. Eu, Cecilia Bispo Prata - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/24215, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Aline Gomes Espindola – Juíza de Direito.