



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 03/08/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro

Tribunal de Justiça

Comarca de Teresópolis

Cartório da 02ª Vara Cível

Carmela Dutra, 678 - 5º Andar CEP: 25963-140 - Agriões - Teresópolis - RJ

tel. 21 3644-7794

e-mail: ter02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO, 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 Procedimento Comum proposta por **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARAGIL** em face de **NELSON DE ALMEIDA RIBEIRO** - Processo nº **0005223-33.2006.8.19.0061 (2006.061.005153-3)**, passado na forma abaixo:

O DR. MAURO PENNA MACEDO GUITA – Juiz de Direito Titular, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **NELSON DE ALMEIDA RIBEIRO**, na forma do Art. 889, Inciso I, e §Único c/c 270 e 272, todos do CPC, de que no dia **08/09/2026** a partir das 12:00 horas, com término às 12:20h, será aberto o **1º Público Leilão Eletrônico**, 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, correio eletrônico: **suporte@gustavoleiloeiro.com**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **10/09/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão Eletrônico** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma online, do imóvel penhorado às fls. 304 (index261) (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 332 (index 285), como segue:

AUTO DE AVALIAÇÃO: na forma abaixo Ao(s) dia(s) dezoito do mês de julho do ano de dois mil e dezanove, às 10:00, em cumprimento ao Mandado anexo, AVALIEI o(s) bem(ns) penhorados, conforme se segue: situado na **AVENIDA OLIVEIRA BOTELHO Nº 221, CONSTITUÍDO PELO APARTAMENTO Nº 601 DO EDIFÍCIO MARAGIL, NESTA CIDADE**, dividido internamente em quarto, banheiro e kitnet e da respectiva fração ideal de 11114 do terreno que mede 23,40m de frente; igual largura nos fundos e 31,00m de extensão em ambos os lados, confrontando pelo lado direito com a rua particular, pelo esquerdo com terreno do prédio 261 da mesma Avenida e nos fundos com o lote I, ambos de propriedade de José Alves Peixoto, sua mulher e outros. Dados do IPTU: área construída:19,30m2 - utilização: residencial - elevador: sim - estacionamento: não - conservação: regular - situação: de frente. Apartamento em prédio com elevador, lavanderia e pequena área de lazer. Situado na Av. Oliveira Botelho, com variado comércio, escolas, etc. Bairro nobre. AVALIO o imóvel, de forma indireta, conforme determinado por este ilustre Juízo, em R\$ 118.000,00 (cento e dezoito mil reais). Para constar e produzir os efeitos legais, lavrei o presente, que vai devidamente assinado. O referido é verdade e dou fé. Que atualizado na data da expedição do presente edital corresponde ao valor de **R\$ 172.000,00 (Cento e setenta e dois mil reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do **01º Ofício do RGI** – matriculado sob o nº. **12.471**, assim descrito: Imóvel situado na Avenida Oliveira Botelho nº 221, constituído pelo apartamento nº 601 do Edifício Maragil, nesta cidade, dividido internamente em quarto, banheiro, e kitnet e da respectiva fração ideal de 1/114 do terreno, constando no ato **R-1-12.471: COMPRA E VENDA:** Adquirido por NELSON DE ALMEIDA RIBEIRO, brasileiro, do comércio, solteiro, maior, CPF nº 134.791.9997-04 e CI do IFP nº 896.055. Teresópolis, 07/02/86.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº 1.065.25-4. Área de 25 m2.

– Conforme a Certidão de Situação Fiscal e Enfitéutica, o imóvel apresenta débito de IPTU, no total de **R\$ 26.540,60**, mais os acréscimos legais.

- FUNESBOM – Inscrição nº 2655550-8, do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro, referente à Taxa de Incêndio, apresenta débitos nos exercícios de 2021 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 298.06**.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

– 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.

- 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, 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 05 (cinco) 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.

- Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro - entendendo-se como tal a partir do momento em que já apresenta as datas - 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, salvo se isso representar valor maior do que o da própria dívida, hipótese na qual a comissão será de 1,25% sobre o valor da avaliação. Tal pagamento, além de ser



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus. Isso vem a atender justamente o ideal do novo CPC, que tem como uma das bandeiras evitar ou tornar sem atrativos atos de procrastinação, impondo sempre severa reprimenda. Assumindo o devedor conduta que visa procrastinar o pagamento, com remição tardia, há de arcar com as consequências. Neste sentido é o recente projeto de RESOLUÇÃO DO CNJ acerca de leilões (artigo 882, § 1º, do CPC), que impõe em seu artigo 7º, § 3º que, "na hipótese de acordo ou remição após a inclusão do bem em hasta, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão...". Também assim decide o nosso TJRJ: Estado do Rio de Janeiro Poder Judiciário Tribunal de Justiça Regional da Barra da Tijuca Cartório da 4ª Vara Cível Av. Luiz Carlos Prestes, s/nº 2º andar - CEP: 22775-055 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3385-8807/8920, e-mail: btj04vciv@tjrj.jus.br 110 RENATASM 0042513-66.2009.8.19.0000 (2009.002.41234) - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 1ª Ementa DES. CARLOS EDUARDO MOREIRA SILVA - Julgamento: 21/10/2009 - NONA CAMARA CIVEL Agravo de Instrumento. Comissão do leiloeiro. Remição da dívida pelo devedor antes de concluído o leilão. Remuneração do leiloeiro proporcional devida. Não restou configurada a decisão de primeiro grau que afasta o pagamento da referida comissão. Recurso a que se nega seguimento. 0038376-75.2008.8.19.0000 (2008.002.35929) - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 1ª Ementa DES. Nanci Mahfuz - Julgamento: 04/08/2009 - DECIMA SEGUNDA CAMARA CIVEL - Agravo de instrumento. Comissão do leiloeiro. Decisão que, nos autos de ação de cobrança em fase de execução judicial, deferiu o pagamento da comissão do leiloeiro em 2,5% sobre o valor da avaliação, para o caso de acordo ou depósito judicial da dívida, ressalvando que, caso advenha alienação em hasta pública, a remuneração do perito será fixada com base no valor da arrematação. Hipótese em que foi realizada a 1ª praça e apresentado o pedido de remição quando se iniciava a 2ª praça. Subsiste o direito do leiloeiro à comissão, ainda que não concluída a hasta pública, vez que o seu trabalho foi executado. Precedentes jurisprudenciais do Superior Tribunal de Justiça. A fixação do percentual em 2,5% é adequada, já apresentando redução, não importando o valor de avaliação do imóvel, em R\$ 1.800.000,00. Devedor que deu causa à atuação do leiloeiro, devendo arcar com o ônus. Decisão mantida. Recurso não provido.

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

- Ficam pelo presente edital intimados dos Leilões, 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, suprimido assim a exigência contida no Art. 889 – 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, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e afixado no local de costume.

- Dado e passado nesta cidade de Teresópolis, aos 21 dias do mês de julho do ano de 2026. Eu, Marcio Mansur Pacheco – Chefe da Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Mauro Penna Macedo Guita – Juiz de Direito.