



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 18/09/2026, 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.: 3385-8700 E-mail: 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 Execução de Título Extrajudicial proposta por **DESPERTAR INFANTIL ARTE E RECREAÇÃO LTDA** em face de **MARCO ANTÔNIO SAORES MARTINS NUNES - Processo nº. 0005558-30.2005.8.19.0209**, passado na forma abaixo:

A DRA ADRIANA ANGELI DE ARAUJO DE AZEVEDO MAIA - Juiz Tabela da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **MARCO ANTÔNIO SAORES MARTINS NUNES – CPF nº. , na forma do Art. 889 - Inciso I, e §único do CPC**, de que no dia **15/10/2026** 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**, 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 **20/10/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão Eletrônico** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma online, o DIREITO E AÇÃO ao imóvel penhorado as fls. 640 (Termo da Penhora); descrito e avaliado às fls. 674, como segue:

– **AVALIAÇÃO INDIRETA:** Certifico e dou fé que em cumprimento ao R. Mandado, me dirigi ao endereço, apesar de tocar o interfone não obtive resposta e não encontrei porteiro no local. Desta forma, procedi à avaliação indireta do imóvel, **APARTAMENTO 101 DA AV. AFONSO DE TAUNAY, 631, BARRA DA TIJUCA**, Mat. 165.384 do 9º Registro de Imóveis, Inscrito no IPTU sob o Nº 186.284.02, frente, residencial, 1989, 185M2. O Imóvel fica localizado em prédio de 03 andares, não possui estrutura de lazer e serviços, se situa nas proximidades do metrô. **Avalio o imóvel em R\$ 1.850.000,00.**

- Conforme certidão expedida pelo 09º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 165.384, assim descrito: Avenida Afonso de Taunay, fração de 19,38% do lote 11 da quadra 18 do PA 5.220, que corresponderá ao apartamento 101, com direito a duas vagas de garagem nos locais para tanto destinado do edifício aí em construção sob o nº. 631. Freguesia de Jacarepaguá, registrado em nome de Imobiliária Lopes da Cruz Ltda, com sede nesta cidade, CNPJ 42.462.788/0001-06, constando no ato **AV – 3 CONSTRUÇÃO**: Fica averbado que o apto desta matrícula teve habite-se em 14.09.88. RJ, 14/03/1989; **R – 5 PENHORA EM 1º GRAU**: Juízo da 12ª VFP – Processo nº 2003.120.033839-4, ação movida pelo Município do Rio de Janeiro, para garantia do valor de R\$ 124,62. RJ, 07/07/2005; **R – 6 PENHORA EM 2º GRAU**: Juízo da 12ª VFP – Processo nº 2005.120.035421-5, ação movida pelo Município do Rio de Janeiro, para garantia do valor de R\$ 15.535,15. RJ, 25/02/2008; **R – 8 PENHORA EM 3º GRAU**: Juízo da 12ª VFP – Processo nº 0320727-40.2016.8.19.0001, ação movida pelo Município do Rio de Janeiro, para garantia do valor de R\$ 40.029,62. RJ, 03/09/2020; **R – 9 PENHORA EM 4º GRAU**: Juízo da 12ª VFP – Processo nº 0346210-67.2019.8.19.0001, ação movida pelo Município do Rio de Janeiro, para garantia do valor de R\$ 36.839,20. RJ, 08/12/2021. **R – 10 PENHORA EM 5º GRAU**: oriunda da mencionada ação para garantia do valor de R\$ 187.989,77. RJ, 04/06/2024.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 1.862940-2. Área edificada de 185 m2.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, onde apresenta débito de **IPTU** no exercício de **2012 a 2025**, perfazendo o total de **R\$ 206.412,48**, mais os acréscimos legais.
- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 793943-2, possui débito no exercício de 2022 e 2025, perfazendo o total de **R\$ 966,25**.
- Caso haja débito de condomínio, será informado no ato do Pregão.
- O imóvel será vendido livre de 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 subrogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceitua o § 1º, do Art. 908, do CPC. 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, 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, DOC ou TED. 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 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.
- Qualquer lançador que esteja representando terceiros interessados na arrematação deverá, antes de iniciado o pregão, apresentar a devida procuração, com firma reconhecida por autenticidade e, em caso de pessoa jurídica, os Estatutos da empresa outorgante. Ainda a título de esclarecimentos, o



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL



art. 358 do Código Penal tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir; perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem.

- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimido, 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, suprimido 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**, 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, aos 13 (treze) dias do mês de novembro do ano de 2023 (dois mil e vinte três). Eu, Fernanda Célia Abreu Oliveira, Chefe da Serventia - mat. 01/20111, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Adriana Angeli de Araujo de Azevedo Maia – Juiz Tabelar.