



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 05/10/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Comarca de Petrópolis

Cartório da 2ª Vara Cível

Av. Barão do Rio Branco, 2001 CEP: 25680-275 - Centro - Petrópolis – RJ.

Tel.: 24 2244-6275 e-mail: pet02vciv@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 CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum - Condomínio proposta por **RODRIGO CÂNDIDO DE OLIVEIRA em face de FRANCISCO ERNESTO ISNARD JUNIOR - Processo nº 0016397-71.2021.8.19.0042**, passado na forma abaixo:

O DR. ADRIANO LOUREIRO BINATO DE CASTRO – Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente os **Litisconsortes RODRIGO CÂNDIDO DE OLIVEIRA E FRANCISCO ERNESTO ISNARD JUNIOR, na forma do Art. 889 - Inciso I do CPC**, de que no dia **05/11/2026 a partir das 12:30 horas**, através da **plataforma de leilões on-line – www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, estabelecido na Av. Erasmo Braga 277 – Sala 608, Centro/RJ, tel. 21 2220-0863, e-mail: suporte@gustavoleiloeiro.com, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **10/11/2026**, no mesmo horário e local, sendo o lance mínimo a partir de 50% da avaliação – Art. 885 c/c 890, §Único do CPC, e Art. 1.322 do Código Civil, com término às 12:50 horas, o imóvel descrito e avaliado às fls. 262/263, como segue:

– **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Aos doze dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e seis, às 11h, compareci na **RUA SALDANHA MARINHO, 410, APTO 404 - SALDANHA MARINHO, PETRÓPOLIS - RJ**, e ali fui recebida pelo Sr. Francisco Isnard, que me franqueou a entrada. Após a verificação do imóvel, passo a avaliá-lo: Imóvel registrado do Cartório do 7º Ofício desta cidade, livro 2 - II - matrícula 5921, conforme consta no RGI acostado ao mandado, com área edificada de 84 m2. Trata-se de imóvel antigo, sem reformas, segundo o Sr. Francisco, o imóvel encontra-se do mesmo jeito desde que ele ali reside, não tendo sido feitas reformas ao longo dos anos. Imóvel no quarto andar do prédio, sem elevador, em mau estado de conservação, com sinais de infiltração no corredor e tacos de madeira bastante desgastados, pintura das paredes e portas necessitando reparo; banheiro com acabamento de pisos e azulejos antigos. Não foi possível verificar a cozinha e área de serviço em razão de haver cães bravos no local. Vaga de garagem aberta, porém, sem individualização dos apartamentos. O imóvel necessita de reformas de manutenção e modernização. **AVALIO O IMÓVEL EM: R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais)**

- Conforme certidão expedida pelo 7º Ofício do RGI de Petrópolis/RJ – 3ª Circunscrição, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 5.921, CNM nº 089334.2.0005921-68, assim descrito: apartamento nº 404 do Edifício Saldanha Marinho, situado no 4º pavimento do prédio localizado na Rua Saldanha Marinho, nº 410, Petrópolis/RJ, com a correspondente fração ideal de 51/714 do terreno, formado pelo domínio útil dos prazos de terras nºs 1.625-Bis-C e 1.625-X. do Quarteirão Castelâneo, dentro do perímetro urbano do 1º distrito, foreiro à Cia. Imobiliária de Petrópolis, registrado originalmente em nome de Theophila Freire, brasileira, solteira, constando nos atos **R-1 PARTILHA:** Por formal de partilha expedido em 21/03/1974, em razão do falecimento de Theophila Freire, o imóvel foi transmitido a Dario Freire Signorini e Mario Freire Signorini, cabendo a cada adquirente a metade do imóvel; **R-2 PROMESSA DE COMPRA E VENDA:** Dario Freire Signorini e Mario Freire Signorini prometeram vender o imóvel a Francisco Ernesto Isnard, pelo preço de Cr\$ 40.000,00, conforme escritura pública de 10/04/1974; **R-3 COMPRA E VENDA:** Dario Freire Signorini e Mario Freire Signorini venderam o imóvel ao Espólio de Francisco Ernesto Isnard, representado por sua inventariante Zilda Isnard, pelo preço de Cr\$ 40.000,00, conforme escritura pública de 23/03/1983; **R-4 PARTILHA:** Em razão do falecimento de Francisco Ernesto Isnard, o imóvel foi partilhado entre Zilda Isnard, Francisco Ernesto Isnard Junior, Monica Isnard, Lucia Isnard, Ernesto Isnard e Helena Isnard Cardoso, cabendo metade à viúva-meeira e 1/10 a cada um dos demais adquirentes; **R-5 PARTILHA:** Em razão do



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

falecimento de Monica Isnard, sua fração de 1/10 do imóvel foi transmitida a João Cândido de Oliveira Neto e Rodrigo Cândido de Oliveira, cabendo 1/20 a cada adquirente; **R-6 ADJUDICAÇÃO**: Em razão do falecimento de Ernesto Isnard, sua fração de 1/10 do imóvel foi adjudicada a Zilda Isnard; **AV-7 RETIFICAÇÃO**: Fica retificado o R-4 para constar que Lucia Isnard era desquitada, conforme sentença de 20/11/1973; **R-8 DOAÇÃO**: Zilda Isnard doou 3/5 do imóvel a Helena Isnard Cardoso, Francisco Ernesto Isnard Junior, Lucia Isnard, João Cândido de Oliveira Neto e Rodrigo Cândido de Oliveira, conforme escritura pública de 03/11/1997; **R-9 DOAÇÃO**: Helena Isnard Cardoso doou a Francisco Ernesto Isnard Junior a fração de 11/50 do imóvel, pelo valor de R\$ 8.800,00, conforme escritura pública de 02/02/2006; **R-10 PENHORA**: Juízo de Direito da 02ª VC de Petrópolis/RJ – processo nº. 0001445-87.2021.8.19.0042, ação proposta pelo Condomínio do Edifício Saldanha Marinho, para garantia da dívida no valor de R\$ 16.503,82.

- Inscrito na Prefeitura de Petrópolis sob o nº. **30871**. Possui Área edificada de **84,00 m²**.

- Apresenta débitos de IPTU nos exercícios de 2008, 2010 a 2013, 2015 a 2017, 2021 a 2024 em dívida ativa, no valor total de **R\$ 38.469,57**. Débitos de IPTU ajuizados de 2018 a 2020, no valor de **R\$ 6.328,16**. E débitos de IPTU em exercício de 2025 e 2026 no valor de **R\$ 3.248,70**. **Total de débitos, no valor de R\$ 48.047,40, mais os acréscimos legais.**

- Débito Condominial no valor de **R\$ 36.342,51, mais os acréscimos legais;**

- A arrematação seja 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, Cadastrado no Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro e inscrito na JUCERJA sob a matrícula nº 105, tanto presencial, quanto 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 (artigo 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

- 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, será extraída 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.

- Na forma do artigo 892, caput, do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até o dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

diretamente a ele pelo arrematante. O pagamento será através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), e enviada p/email 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, 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.

- A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças.

- 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. 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: 0042513-66.2009.8.19.0000 (2009.002.41234) - AGRADO DE INSTRUMENTO 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) - AGRADO DE INSTRUMENTO 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, ressaltando 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.

- Fica(m) todos o(s) litisconsorte(s) ativo(s) e passivo(s) por intermédio deste edital, na pessoa dos seus advogados devidamente constituídos nesses autos, intimados do Leilão Público On-Line, na forma do Art. 889 e seus incisos do CPC. Saliente-se, desde já, que o produto da alienação judicial será repartido entre as partes, sendo certo que, nos termos do art. 1.322, §Único do Código Civil, o condômino preferirá a terceiros, em condições iguais de oferta, e, entre os condôminos aquele que tiver no imóvel as benfeitorias mais valiosas e, não as havendo, o de maior quinhão.

- 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.

— As certidões de que trata o Art. 255, inciso XIX da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas no ato do pregão.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

– E para que chegue 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.sindicatodosleiloeirorj.com, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e afixado no local de costume.

- Dado e passado na cidade de Petrópolis, aos 24 dias do mês de setembro do ano de 2026. Eu, Adriana Carvalho Soares - Matr. 01/23863, Chefe da Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dr. Adriano Loureiro Binato de Castro – Juiz de Direito.