Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 05/11/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional de Jacarepaguá
Cartório da 04ª Vara Cível
Rua Professora Francisca Piragibe, 80, Fórum – CEP: 22760-195, Taquara – Rio de Janeiro/RJ.
tel. 21 2444-8101 e-mail: jpa04vciv@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 pelo CONDOMINIO DA COMUNIDADE RESIDENCIAL AERONÁUTICA em face de ESPÓLIO DE MILTON DO NASCIMENTO - Processo nº. 0044176-42.2017.8.19.0203,** passado na forma abaixo:

A DRA. VIVIANE TOVAR DE MATTOS ABRAHAO - Juíza de Direito titular, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao **ESPÓLIO DE MILTON DO NASCIMENTO, seus herdeiros e/ou sucessores CRISTINANE DO NASCIMENTO E MILTON SÉRGIO DO NASCIMENTO, na forma do Art. 889, Inciso I e §único do CPC,** de que no dia **27/11/2026** às 12:00 horas, com término às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, na forma on-line, 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 **03/12/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de **50% do valor da Avaliação – Art. 885 e 891, §Único do CPC**, ao imóvel penhorado às fls.194 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls.288, como segue:

- AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA, na forma abaixo: Aos 05 dias do mês de março do ano de 2026, às 09h35, em cumprimento do mandado de avaliação, compareci à **RUA BARÃO, Nº 23, BLOCO 19, APARTAMENTO 204, PRAÇA SECA**, onde, após preenchidas as formalidades legais, procedi à avaliação indireta do imóvel indicado. Trata-se de um condomínio residencial, de blocos de apartamentos, de construção simples, com vaga de garagem (parqueamento), portaria 24 horas, quadra e parquinho baby e grande. O imóvel, com 48 m², possui inscrição nº 1269919-5 e matrícula nº 20013 do 8º Ofício de Registro Geral de Imóveis (RGI), conforme documentos que acompanhavam o mandado. Segundo características do bem, colhidas na portaria do condomínio, trata-se de imóvel com 02 quartos, sala, cozinha e área de serviço. **ATRIBUÍ AO BEM O VALOR DE R$ 80.000,00 (Oitenta mil reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 9º RGI, registrado na matrícula n° 20.013, assim descrito: Rua Barão nº. 23, apto 204 tipo B, 2º pavimento, bloco 19 fração de 2/1840 do terreno. Freguesia - Jacarepaguá, constando no ato **R-01 COMPRA E VENDA**: Em favor de Milton do Nascimento, brasileiro, desquitado, funcionário público, residente e domiciliado nesta cidade. RJ, 06/05/1977; **AV-2 HIPOTECA**: Em favor da Cofrelar – Associação de Poupança e Empréstimo, com sede nesta cidade, e CGC 33.824.251 que caucionou seus direitos ao Banco Nacional de Habitação. Subrogação, pelo título objeto R.1 o proprietário ficou subrogado no pagamento da dívida no valor de Cr$ 30.090,31. RJ, 06/05/1977, a ser paga na forma, cláusulas e condições constantes do título; **R-04 PENHORA EM 1º GRAU DOS DIREITOS**: Oriunda da mencionada ação, para garantia da dívida no valor de R$ 58.067,27. RJ. 06/03/2023

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 1269919-5. **Área edificada de 48 m2.**

– Conforme a Certidão de Situação Fiscal e Enfiteutica, apresenta débitos de (IPTU) nos exercícios de 2006 a 2013, 2024 e 2025, totalizando R$ 5.935,57.

- Conforme Certidão Negativa de Débito – Inscrição 2595164-1 do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro, referente à Taxa de Incêndio, apresenta débitos de 2021 a 2025, totalizando R$ 304,90.

- A arrematação se dará livre e desembaraçada de todos e quaisquer débito na forma do Art. 130, §Único do CTN, c/c §1º do art. 908 do CPC, não havendo sucessão do arrematante em nenhuma dívida, ônus e/ou

responsabilidade anterior(es), visto se tratar a 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 n° 105, através do portal eletrônico - **site – www.gustavoleiloeiro.com.br.** Para participar do leilão oferecendo lanços pela internet, deverão previamente efetuar o cadastro pessoal no site do Leiloeiro (www.gustavoleiloeiro.lel.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 CPC), 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. A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço (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.

- A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço (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. Em caso de acordo, remissão ou adjudicação, os honorários devidos serão de 3% do valor da avaliação, a título de reembolso das despesas efetuadas pelo leiloeiro. Autorizo, desde já, aos funcionários do leiloeiro nomeado a providenciar o cadastro de interessados e o transporte dos bens móveis ao depósito próprio, mediante a assinatura de termo de guarda lavrado nos autos, assim como a visitação deste pelos interessados, acompanhados dos funcionários do leiloeiro e de força policial, em caso de resistência, mediante solicitação

- 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.

- 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, intimados dos

Leilões por intermédio deste edital, suprindo 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 do Rio de Janeiro, aos 21 dias do mês outubro do ano de 2026. Eu, Katia Pessoa Cavalcanti – Chefe da Serventia – Mat. 01-19912, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Viviane Tovar de Mattos Abrahao - Juíza de Direito.