



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site [www.gustavoleiloeiro.com.br](http://www.gustavoleiloeiro.com.br), em 28/05/2026, 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 03ª Vara Cível

Av. Luiz Carlos Prestes, s/nº 2º andar - CEP: 22775-055 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro – RJ.

Tel.: 21 3385-8779 E-mail: [btj03vciv@tjrj.jus.br](mailto:btj03vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ONLINE 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 – Despesas Condominiais proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PONTAL em face de ANTÔNIO CELSO DIAS DE MORAES E OUTRA - Processo nº. 0024747-52.2009.8.19.0209, passados na forma abaixo:

O DR. DIEGO ISAAC NIGRI - Juiz de Direito da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **ANTÔNIO CELSO DIAS DE MORAES e sua mulher MARIA CIDNEIDE DIAS DE MORAES, forma do Art. 889 - Inciso I e §único do CPC**, de que no dia **26/06/2026** a partir das 12:00 horas, com término às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da **Plataforma de Leilões On-line - 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](mailto:suporte@gustavoleiloeiro.com), apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **30/06/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma online, o DIREITO E AÇÃO ao imóvel penhorado às fls. 612 (Termo da Penhora); descrito e avaliado às fls. 681, como segue:

- **AUTO DE AVALIAÇÃO**: em cumprimento ao Mandado anexo, AVALIEI, o bem penhorado, conforme segue: imóvel situado na **AVENIDA ADOLPHO DE VASCONCELS nº 401 - APARTAMENTO 701**, com **direito a 1 vaga de garagem, no bairro da Barra da Tijuca / RJ**. O terreno encontra-se devidamente dimensionado, caracterizado, registrado com sua localização, suas características correspondentes, conforme descritas no 9º RGI(Capital), sob matrícula número 78933, tudo conforme certidão digitalizada que instrui os autos supramencionados. O imóvel encontra-se de frente para o logradouro público, com 58 m² de área edificada com aproximadamente 39(trinta e nove), anos de construção, conforme o espelho do IPTU sob o número 1.516.069.0. Composto de 2 quartos, sala, cozinha/área de serviço, banheiro, com portaria 24 horas, piscina, playground, salão de festas. Isto exposto, **AVALIO** o imóvel acima descrito em R\$ 350.000,00(trezentos e cinquenta mil reais). **Que atualizada na data da expedição do presente edital corresponde ao valor de R\$ 489.000,00 (Quatrocentos e oitenta e nove mil reais).**

- Conforme certidão expedida pelo 09º Ofício do RGI - matriculado sob o nº 78.933, assim descrito: Avenida Projetada B nº. 401, Apto 701 com a fração de 0,00474379 do terreno, com direito a uma vaga para estacionamento de veículo, em local para tanto destinado, Freguesia de Jacarepaguá, constando no ato **R-2 HIPOTECA**: Em favor da Morada Associação de Poupança e Empréstimo, com sede nesta cidade, CGC nº. 33.812.751/0001-61, nos termos e garantias do contrato. RJ, 21/10/1981; **Av. 3 CAUÇÃO**: Pelo título objeto do R-1, Morada Associação de Poupança e Empréstimos antes qualificada, deu em caução ao Banco nacional da Habitação, CGC nº. 33.633.686/0001-07 com sede no Distrito Federal, seus direitos creditórios decorrentes da hipoteca constante do R-2. RJ, 21/10/1981; **Av.4 CÉDULA HIPOTECÁRIA INTEGRAL** nº. 0692 Série C emitida em 16.03.81, como devedor Ronaldo Braga de Oliveira. RJ, 21/10/1981; **R-5 COMPRA E VENDA**: Em favor de Sônia Rica Zagury, brasileira, solteira, maior, residente nesta cidade. RJ, 09/11/1992; **Av. 06 SUBROGAÇÃO DE HIPOTECA E RATIFICAÇÃO DE CAUÇÃO**: Sônia Rica Zagury, antes qualificada, ficou sub-rogada no pagamento da dívida hipotecária, constante do R-2, ficando ratificada a Caução constante da Av.03, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições do título. RJ, 09/11/1982; **Av.08 REFORMULAÇÃO DE CÉDULA HIPOTECÁRIA INTEGRAL**: Foi reformulada em 30.09.82, quando ao nome da devedora, que passou a ser SONIA RICA ZAGURY. RJ, 09/11/1982; **R-9 PENHORA EM 1º GRAU**: Juízo da 12ª VFP – Processo nº. 2004.120.046137-6, Execução Fiscal proposta pelo Município do



**GUSTAVO LOURENÇO**

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Rio de Janeiro, para garantida da dívida no valor de R\$ 3.907,66. RJ, 19/07/2007; **R-10 PENHORA EM 2º GRAU**: Juízo da 12ª VFP – Processo nº. 2007.120.196889-0, Execução Fiscal proposta pelo Município do Rio de Janeiro, para garantida da dívida no valor de R\$ 2.516,94. RJ, 14/11/2008; **R. 11 PENHORA EM 3º GRAU**: Oriunda da mencionada Ação, garantia da execução no valor de R\$ 117.829,27. RJ, 24/07/2020.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 1.516069-0. **Área edificada de 58 m2.**
- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, possui débito de IPTU no exercício de 2014 a 2017, 2022 a 2026, perfazendo um total de **R\$ 22.521,73.**
- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 643573-9, débito no exercício de 2020 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 853,35.**
- Débito da ação no valor de **R\$ 379.460,59**, mais os acréscimos legais.
  
- Consta nos autos Escritura de Promessa de Venda com sub-rogação da dívida hipotecária, lavrada em 18/07/1990, como outorgante promitente vendedora Sônia Rica Zagury; como outorgante promitente comprador Antônio Celso Dias de Moraes e sua mulher Maria Cidneide Martins de Moraes, dada quitação pela promitente vendedora, sendo assumida a dívida hipotecária no valor de R\$ 1.738.000,40 (Um milhão setecentos e trinta e oito mil cruzeiros e quarenta centavos).
  
- 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](http://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](http://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. 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 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. 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 (dias). 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.



**GUSTAVO LOURENÇO**

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco) 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.

- 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 chegue ao conhecimento de todos os interessados foi expedido o presente, que será publicado através da plataforma de leilões on-line: [www.gustavoleiloeiro.com.br](http://www.gustavoleiloeiro.com.br), e [www.sindicatodosleiloeirosrj.com](http://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, 27 dias do mês de maio ano de 2026. Eu, Maurícia Modesta de Souza Alves – Chefe da Serventia, Matr. 01/16254, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Diego Isaac Nigri – Juiz de Direito.