



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 09/06/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional de Bangu
Cartório da 01ª Vara Cível
Rua Doze de Fevereiro, S/N CEP: 20810-030 - Bangu - Rio de Janeiro - RJ.
Tel.: 3338-2035/2036 E-mail: ban01vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05(dias) 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 Sumário proposta pelo **CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL 31 DE JULHO em face do ESPÓLIO DE MARIA TEREZA DOS SANTOS E OUTROS - Processo nº. 0011600-47.2004.8.19.0203**, passado na forma abaixo:

A DRA. CLAUDIA LEONOR JOURDIN GOMES BOBSIN – Juíza de Direito em Exercício da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente aos **ESPÓLIOS DE MARIA TEREZA DOS SANTOS e ANTÔNIO CARLOS ALEIXO, na pessoa de sua representante legal ANDREA DOS SANTOS ALEIXO, na forma do Art. 889 - Inciso I, e §único do CPC**, de que no dia **13/07/2026** 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, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **15/07/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de **50% do valor da avaliação**, que estará aberto na forma on-line, do imóvel penhorado às fls. 233 - (index 270 Termo da Penhora, descrito e avaliado às fls. 471, e Laudo às fls. 672, como segue:

- AUTO DE AVALIAÇÃO: IMÓVEL – AVENIDA MARECHAL FONTENELLE nº. 3.610 – BLOCO 11, APARTAMENTO 206 – CAMPO DOS AFONSOS/RJ. Aos 22/03/2023, compareci ao endereço constante no mandado, tendo sido recebida pela senhora Andreia dos Santos Aleixo, permitindo a entrada no imóvel. Apartamento com dois quartos, um com piso, e outro em madeira, sala com piso de madeira, cozinha, banheiro sem azulejo, completo, basculante de alumínio, janelas de alumínio, área de serviço azulejada. Imóvel localizado, em área pavimentada, serviço de água e esgoto, transporte público próximo, bancos, supermercado, escolas, delegacia próxima, perto da trans olímpica. **VALOR AVALIADO** = R\$ 180.000,00 (Cento e oitenta mil reais), **sendo atualizado na data da expedição do presente edital, corresponde ao valor de R\$ 206.100,00 (Duzentos e seis mil, e cem reais).**

- Conforme certidão expedida pelo 08º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 94440, assim descrito: IMÓVEL: AVENIDA MARECHAL FONTENELLE, Nº 3.610 – BLOCO 11, APTO 206 – fração de 1/296 do terreno, constando no ato **R.05 VENDA**: Ao Espólio de MARIA TEREZA DOS SANTOS, CIC 331721707/30, representado por seu inventariante ANTONIO CARLOS ALEIXO, brasileiro, solteiro CIC 660129027/00. RJ, 16/02/1987; **R.06 PENHORA**: Oriunda da mencionada ação. RJ, 10/10/2013;

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 1.430.178-2, onde possui área edificada de 50 m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, não apresenta débitos de IPTU.

- Taxa de Incêndio FUNESBOM, inscrição nº. 599121-1, onde não possui débito.

- 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 sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceitua o § 1º, do Art. 908, do CPC, não havendo sucessão do arrematante em nenhuma dívida, ou ônus e/ou responsabilidade anterior(es), visto se tratar a arrematação de forma de aquisição originária da propriedade (STJ. REsp 138800 / 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



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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.lel.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. 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 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.

- O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no art. 826 do CPC até o momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens. **EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA TAL POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS** (artigos 902 e 903, do CPC)

- 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.

- 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 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.

- 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, pelo presente edital intimados dos Leilões, suprindo assim a exigência contida no Art. 889, incisos e § do CPC.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PUBLICO OFICIAL

– 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 25 dias de maio do ano de 2026. Eu, Rita Márcia Victal de Lima – Chefe da Serventia - Matr. 01/24530, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Cláudia Leonor Jourdin Gomes Bobsin – Juíza de Direito.