



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 11/06/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Regional de Jacarepaguá

Cartório da 02ª Vara Cível

Professora Francisca Piragibe, 80, Fórum – CEP: 22760-195, Taquara – Rio de Janeiro/RJ.

e-mail: jpa02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta pelo CONDOMÍNIO REGINA CELIA SILVA FLORA em face do ESPÓLIO DE GERALDO AFFONSO CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE JUNIOR E OUTROS - Processo nº. 0012759-66.2020.8.19.0203, passado na forma abaixo:

O DR. LIVINGSTONE DOS SANTOS SILVA FILHO – Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao **ESPÓLIO DE GERALDO AFFONSO CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE JUNIOR, na pessoa de JUSELITA NUNES CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE e está por si, e DANIEL ALVES SILVA, na forma do Art. 889, Inciso I, §ÚNICO c/c 270 e 272 do CPC**, de que no dia **10/07/2026** a partir das **12:00 horas**, com encerramento às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da Plataforma de **Leilão Eletrônico - 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**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **30/07/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação – Art. 891, §Único do CPC, que estará aberto na forma on-line, o imóvel penhorado às fls. 247 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 334, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: Imóvel: **APARTAMENTO 204 DO BLOCO 08 DA RUA CARLOS PALUT, 426, TAQUARA, JACAREPAGUÁ, COM FRAÇÃO IDEAL DE 0,00242189 DO LOTE 17 DO PA 29683**, inscrição FRE 1.574.648-0, CL 14444-4, inscrito no RGI do 9º. Ofício sob nº.101367, com 48 metros quadrados de área edificada, com as confrontações e características constante da documentação acostada ao mandado. Prédio: O bem avaliado encontra-se em um dos onze blocos de apartamentos que fazem parte do Condomínio Regina Célia, Taquara, Jacarepaguá, construído em concreto armado e alvenaria, com cinco pavimentos e oito unidades habitacionais por pavimento com duas entradas distintas, sem elevadores e com interfone para comunicação com as unidades habitacionais. O condomínio possui portaria 24 horas e dispõe de estacionamento para veículos e possui idade de construção do ano de 1983. O referido condomínio apresenta bom estado de conservação e limpeza. Avaliação: Os imóveis da região, apresentam o valor médio, do metro quadrado, de R\$ 3.800,00 (três mil e oitocentos reais). Desta forma, utilizando taxa de depreciação aplicada a espécie, Tabela Kuenzle, o imóvel avaliando está entre o estado c (Requer reparos pequenos; Intermediário = 8,09%) e o estado g (Requer reparações simples; Regular = 18,10%). A média destes estados é de: Média = $(8,09 + 18,10)/2 = 13,10\%$ Kd = $1 - 0,131 = 0,869$. Assim, avalio diretamente o referido bem em R\$ 158.000,00 (Cento e cinquenta e oito mil reais). E, como nada mais me foi apresentado para avaliar, dou por finda a presente. RJ, 28/11/2025. Que atualizado para data da expedição do presente edital corresponde ao valor de **R\$ 165.000,00 (Cento e sessenta e cinco mil reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do 09º Ofício do Registro Geral de Imóveis - matriculado sob o nº. 101.367, assim descrito, Rua Carlos Palut nº 426, apt ° 204 do Bloco 08 com, 0,00242189 do lote 17 do PA 29.683. FREGUEZIA – Jacarepaguá, constando no ato **Av. 1 HIPOTECA**: Em favor da Caixa Econômica Federal CEF, CGC nº. 00360305/0198-08; **Av.2 CAUÇÃO**: Em favor do Banco Nacional da Habitação; **AV.05 COMPRA E VENDA**: Em favor de GERALDO AFFONSO CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE JUNIOR e sua mulher JUSELITA NUNES CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, residentes nesta cidade; **AV.06 SUBROGAÇÃO DE HIPOTECA E RATIFICAÇÃO DE CAUÇÕES**: O casal já qualificado, ficou sub-rogado na dívida hipotecária, decorrentes da hipoteca constante da Av.1, pelo valor de Cr\$ 3.246.824,99, regendo-se o



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

contrato pelas demais cláusulas e condições contantes do título, pelo qual foram ratificadas as cauções constantes das Av. 2 e 4; **R.07 PENHORA EM 1º GRAU:** Pela 12ª Vara de Fazenda Pública, fica registrada a PENHORA EM 1º GRAU, para garantia da dívida no valor de R\$ 253,21, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO (Processo nº 8029/1999; **R.09 PENHORA EM 2º GRAU:** Pela 12ª Vara de Fazenda Pública, fica registrada a PENHORA EM 2º GRAU, para garantia da dívida no valor de R\$ 563,26, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO - Processo nº 2002.120.043641-9; **R.11 PENHORA EM 3º GRAU:** Pela 12ª Vara de Fazenda Pública, fica registrada a PENHORA EM 2º GRAU, para garantia da dívida no valor de R\$ 443,25, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO - Processo nº 2005.120.048092-0; R.12 PENHORA: Oriunda da mencionada ação.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 1.574648-0. **Área edificada de 48 m2.**
- Conforme a Certidão de Situação Fiscal e Enfitéutica, o imóvel apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2001 a 2006, 2010 a 2013, e 2024, perfazendo o **total de R\$ 8.28,67**, mais os acréscimos legais.
- FUNESBOM – Inscrição nº 673138-4, do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro, referente à Taxa de Incêndio, apresenta débitos nos exercícios de 2021 a 2025, no **total de R\$ 294,34.**
- Fls. 339/441, planilha de débito, no valor de **R\$ 98.468,56**, em novembro.202, que será atualizado no momento do pregão.
- 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. 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, ou caução de 30% 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, sendo os 70% no prazo de 05 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



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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. 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.

- Ficam o(s) devedore(s), 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, seus 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.br, 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 08 dias do mês de junho do ano de 2026. Eu, Alessandra Mendes Viana – Chefe da Serventia – mat. 01/23125, o fiz datilografar e subscrevo (as.) Dr. Livingstone dos Santos Silva Filho – Juiz de Direito.