



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado dia 22/01/2026 no endereço eletrônico: www.gustavoleiloeiro.com.br

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 Execução de Título Extrajudicial proposta pelo CONDOMÍNIO CONJUNTO HABITACIONAL SÃO GERALDO em face do ESPÓLIO DE ZILDA RODRIGUES ISIDRO, na pessoa de representante legal GILDA FERREIRA BARBOSA - Processo nº. 0012713-53.2015.8.19.0203, 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 o **ESPÓLIO DE ZILDA RODRIGUES ISIDRO, na pessoa de sua representante legal/Inventariante GILDA FERREIRA BARBOSA, na forma do Art. 889, Inciso I e §único do CPC**, de que no dia **05/02/2026** às 12:00 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da **Plataforma de Leilões - www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Públco 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 **10/02/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de **50% do valor da Avaliação – Art. 885 e 891, §Único do CPC**, que estará aberto na forma on-line, o imóvel penhorado às fls.319 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls.350, como segue:

- AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA, na forma abaixo: **UNIDADE 101 DO BLOCO 21 DO NÚMERO 580 NA AV. GEREMÁRIO DANTAS**, possui 51m² e tem a matrícula nº 65.517 junto ao 9º RGI, tudo conforme documentação acostada aos autos. O imóvel acima descrito localiza-se no Conjunto Habitacional São Geraldo, composto de diversos blocos, todos sem elevador, estacionamento em sistema de parqueamento e sua infraestrutura possui academia, quadra poliesportiva, playground, salão de festa fechado e salão para festas aberto (com churrasqueira), além de ampla área verde. As entradas do condomínio são feitas, tanto de carro, como de pedestres, pelas ruas Samuel das Neves e Coronel Francisco Lobo, tendo ambas as portarias com funcionários 24hs. Há ainda diversos acessos somente para pedestres, próximos aos blocos, ao longo da Av. Geremário Dantas. Localizado em área central, entre os bairros do Pechincha e Tanque, próximo a escolas, mercados, restaurantes, ponto de ônibus e comércio em geral, fica a poucos metros do largo dos dois bairros e do Center Shopping de Jacarepaguá. O imóvel é composto por: sala, cozinha e área de serviço em anexo, dois quartos e um banheiro. As esquadrias são de alumínio e as portas dos quartos e banheiros sanfonadas. No banheiro, o box tem somente meia porta, em plástico rígido, o teto com buracos no gesso por infiltrações aparentes e a ventilação do ambiente é através de pequenas janelas direcionadas à área de serviço do próprio apartamento, na cozinha, a parede e o chão eram de cerâmica, apesar de ter uma parte da parede sem azulejos e o teto estava sem nenhum acabamento. O apartamento, de um modo geral, encontrava-se em mau estado de conservação, possuindo a pintura ruim, rodapé com azulejos quebrados e lascados em diversos pontos, bem como muitos locais com infiltração aparente, especialmente a área de serviço, com grande foco no teto. A única porta de acesso ao imóvel, em madeira, não possuía maçaneta nem fechadura, com sinais de dano no portal e buraco no local da fechadura. **Por fim, AVALIO O BEM em R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 9º RGI, registrado na matrícula nº 65.517, assim descrito: Avenida Geremario Dantas nº. 580, apartamento 101 do Bloco 21, com a fração de 0,0015536416 do terreno, na Freguesia de Jacarepaguá, constando no ato **R-13: ADJUDICAÇÃO**: Adjudicado o imóvel a Zilda



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Rodrigues Isidoro, extraído dos autos de inventário de Cyro Isidoro, seu falecido cônjuge, pelo valor de \$9.800,00. **R-14: PENHORA:** Oriunda da mencionada ação, para garantia da dívida no valor de R\$128.949,17.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 1.319.661-3. Área edificada de 51 m2.
- Conforme a Certidão de Situação Fiscal e Enfiteutica, não apresenta débitos de (IPTU).
- Conforme Certidão Negativa de Débito – Inscrição 543235-6 do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro, referente à Taxa de Incêndio, apresenta débitos de 2020 a 2024, totalizando R\$ 712,58.
- 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, comportamentos 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.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 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.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL



- Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro - entendendo-se como tal a partir do momento em que já apresenta as datas - 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, salvo se isso representar valor maior do que o da própria dívida, hipótese na qual a comissão será de 1,25% sobre o valor da avaliação. 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 é o recente projeto de RESOLUÇÃO DO CNJ acerca de leilões (artigo 882, § 1º, do CPC), que impõe em seu artigo 7º, § 3º que, "na hipótese de acordo ou remição após a inclusão do bem em hasta, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão...".

Também assim decide o nosso TJRJ: Estado do Rio de Janeiro Poder Judiciário Tribunal de Justiça Regional da Barra da Tijuca Cartório da 4ª Vara Cível Av. Luiz Carlos Prestes, s/nº 2º andar - CEP: 22775-055 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3385-8807/8920, e-mail: btj04vciv@tjrj.jus.br 110 RENATASM 0042513-66.2009.8.19.0000 (2009.002.41234) - AGRADO DE INSTRUMENTO - 1ª Ementa 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 - 1ª Ementa 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, ressalvando 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.

- 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 09 dias do mês de dezembro do ano de 2025. 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.