



**GUSTAVO LOURENÇO**

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site [www.gustavoleiloeiro.com.br](http://www.gustavoleiloeiro.com.br), em 11/02/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Comarca de Volta Redonda

Cartório da 01ª Vara Cível

Rua Des. Ellis Hermydio Figueira, s/n – 3º andar CEP: 27213-145 – Aterrado – Volta Redonda/RJ.

Tel. (24) 3076-8424 e-mail: [vre01vciv@tjrj.jus.br](mailto:vre01vciv@tjrj.jus.br)

**EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05(dias) 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 por **LUIZ DE PAULA SENA** em face de **JOSÉ BAPTISTA CESAR E OUTROS - Processo nº. 0017122-42.2008.8.19.0066, JUSTIÇA GRATUITA**, passado na forma abaixo:

O DR. FRANCISCO FERRARO JUNIOR - Juiz de Direito, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **JOSÉ RAIMUNDO GONÇALVES, ESPÓLIO DE NEUZA DE SOUZA MOISES GONÇALVES, JOSÉ BAPTISTA CESAR, CARLOS ROBERTO MARTINS, ANA MARIA GONÇALVES MARTINS E GISELE DE SOUZA GONÇALVES**, na forma do Art. 889, Inciso I, V e §único do CPC, de que no dia **19/03/2026** às 12:00 horas, com término às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da **Plataforma de Leilões - [www.gustavoleiloeiro.com.br](http://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](mailto:suporte@gustavoleiloeiro.com)**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **24/03/2026**, 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 online, do imóvel penhorado às fls. 190 (Termo da Penhora); descrito e avaliado às fls. 467, como segue:

- **AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** ordenada no imóvel situado na **RUA 1037-A, Nº 76, SANTO AGOSTINHO - VOLTA REDONDA/RJ**, conforme descrito no RGI, Livro 2-AE, fls. 18, matrícula nº 8.649, sob o nº R.4/8.649, consistente em uma casa composta por 01 varanda, sala, 02 quartos, banheiro e cozinha, com área construída de 45,38 m², deixando de descrever demais características por não ter sido possível adentrar o imóvel, edificado no lote nº 27, com área total de 157,5 m², de baixo padrão construtivo, necessitando de reformas, possuindo 01 cômodo lateral inacabado, com inscrição municipal nº 6.249.0502.000-1, obra regular, o qual avalio em R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais); e nada mais havendo, lavrei o presente auto que, lido e achado conforme, vai por mim assinado, dando fé do ocorrido. Que atualizada na data da expedição do presente edital corresponde ao valor de **R\$ 188.000,00 (Cento e oitenta e oito mil reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo 1º Ofício de Registro de Imóveis de Volta Redonda, matriculado sob o nº 8.649, assim descrito: Lote de terra nº. 27, da quadra O, loteamento Volta Grande III Etapa, bairro Santo agostinho, zona urbana, não foreiro, com área de 157,50 m2; **AV.2: CERTIDÃO:** Certifico e dou fé, pela qual fica averbada matrícula nº 8649, a construção nº 76, com varanda, sala, 02 quartos, banheiro, cozinha, com área de 45,38m2, edificada no lote 27, da quadra "O", à Rua 1037-A, do Loteamento Volta Grande III Etapa. **R-4: COMPRA E VENDA:** A CSN vendeu o imóvel para JOSÉ RAIMUNDO GONÇALVES e sua esposa NEUZA DE SOUZA MOIZES GONÇALVES, residentes nesta cidade; **R-8: PENHORA:** Oriunda da mencionada ação, para garantia da dívida no valor de R\$ 15.895,00.

- Inscrito na Prefeitura Municipal de Volta Redonda sob o nº 6.249.0502/000-1. Área edificada de 45 m2 e área total do terreno 157m2;

- Conforme **Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel**, apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2018 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 3.243,42;**



**GUSTAVO LOURENÇO**

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- **Taxa de Incêndio** – FUNESBOM, inscrição nº. 1495988-6, onde não apresenta débitos.

– A arrematação se dará livre e desembaraçada de todos e quaisquer débitos na forma do Art. 130, §Único do CTN (IPTU), 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.

- **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 (artigo 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 48 (horas). 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.

- 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.

- 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, no primeiro caso. O valor da comissão do leiloeiro deverá ser pago diretamente a ele pelo arrematante.

- Com o pagamento integral, a prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), extraia-se 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



**GUSTAVO LOURENÇO**

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL



892, §§ 2º e 3º, do CPC. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do NCPC até o momento anterior à assinatura do termo de adjudicação ou de arrematação. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA ESSA POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, 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, pelo presente edital intimados dos Leilões, suprindo assim a exigência contida no Art. 889 do CPC.

- As certidões de que trata o Art. 255, inciso XIX da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, alterado pelo provimento 82/2020, 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](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 Volta Redonda, aos 11 dias do fevereiro do ano de 2026. Eu, Adriana Jacobino da Fonseca – Chefe da Serventia, matrícula 01/21228 o fiz datilografar e subscrevo. (as.)  
Dr. Francisco Ferraro Junior – Juiz de Direito.