



Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 26/02/2026, 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 de FRANCISCO CANINDÉ DE MEDEIROS E OUTROS - Processo nº. 0012648-82.2020.8.19.0203, 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 a **FRANCISCO CANINDÉ DE MEDEIROS e ROSA MARIA ANTUNES PASCOAL DE MEDEIROS, na forma do Art. 889, Inciso I, §ÚNICO c/c 270 e 272 do CPC**, de que no dia **25/03/2026** 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 **14/04/2026**, 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. 264 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 335, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Imóvel: **UNIDADE HABITACIONAL 202 DO BLOCO 04 DA RUA CARLOS PALUT, 426, TAQUARA, JACAREPAGUÁ**, Inscrição FRE 1.574.486-5, CL 144444, inscrito no RGI do 9º. Ofício sob nº.100.537, com área edificada de 48 m2, ao de construção 1983 e com as confrontações e características constante da documentação digitalizada. Prédio: Construído em alvenaria, com cinco pavimentos, sem elevador, com interfone na portaria, com área de estacionamento para veículos e, apresenta bom estado de conservação e limpeza. Avaliação: Os imóveis da região, com as mesmas características, cômodos, metragem e conservação, apresentam o valor médio, do metro quadrado, aproximadamente, de R\$3480,00(três mil, quatrocentos e oitenta reais) 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 = $1 - 0,131 = 0,869$. Desta forma, utilizando o Método de Heidecke, aplicando-se sua taxa de depreciação, **AVALIO INDIRETAMENTE O REFERIDO BEM EM R\$ 151.000,00 (cento e cinquenta e um mil reais)**. Que atualizado para data da expedição do presente edital corresponde ao valor de **R\$ 165.100,00 (Cento e sessenta e cinco mil e cem reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do 09º Ofício do Registro Geral de Imóveis - matriculado sob o nº. 100.537, assim descrito, Rua Carlos Palut nº 426, aptº 202 do Bloco 04 com, 0,00242189 do lote 17 do PA 29.683. FREGUEZIA – Jacarepaguá, constando no ato **AV.05 COMPRA E VENDA**: Em favor de FRANCISCO CANINDÉ DE MEDEIROS, brasileiro, solteiro, maior, militar, M.Aer nº 308.580, CPF nº 631.160.817-00, residente nesta cidade. Rio de Janeiro, 03/02/1983; **AV.07 CASAMENTO**: Francisco Canindé Medeiros, contraiu núpcias pelo regime da comunhão parcial de bens com ROSA MARIA ANTUNES PASCOAL, que passou assinar-se ROSA MARIA ANTUNES PASCOAL DE MEDEIROS. Rio de Janeiro, 21/09/1987;**R.09 PENHORA EM 1º GRAU**: Pela 12ª Vara de Fazenda Pública, prenotado em 09/10/06, fica registrada a PENHORA EM 1º GRAU, para garantia da dívida no valor de R\$296,30, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO (Processo número (2004.120.030233-0). RJ,29/10/2006; **R.13 PENHORA EM 2º GRAU**: Oriunda da mencionada



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

ação. RJ, 04/10/2022; **16 PENHORA EM 4º GRAU:** Pela 06ª Vara Federal de Execução Fiscal do RJ, prenotado em 29/09/2023, fica registrada a PENHORA EM 4º GRAU do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$2.249.398,60, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida por UNIÃO- FAZENDA NACIONAL em face de FRANCISCO CANINDE DE MEDEIROS E OUTRA. (Processo número 00212401720164025101). RJ, 06/10/2023; **AV.17 INDISPONIBILIDADE:** Em decorrência do registro 16 de PENHORA EM 4º GRAU. RJ, 06/10/2023; AV – 20 RETIFICAÇÃO: Fica averbada a RETIFICAÇÃO do registro 16, que passa a ser de PENHORA EM 3º GRAU. RJ, 25/03/2025;

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 1.574486-5. Área edificada de 48 m2.
- Conforme a Certidão de Situação Fiscal e Enfitéutica, o imóvel apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2002 a 2009, 2024 e 2025, perfazendo o **total de R\$ 3.328,52**, mais os acréscimos legais.
- FUNESBOM – Inscrição nº 673044-4, do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro, referente à Taxa de Incêndio, apresenta débitos nos exercícios de 2020 e 2025, no **total de R\$ 334,36**.
- 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 arrendimento. 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 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



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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 visita 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 suprimido, 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, suprimido 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 11 dias do mês de fevereiro do ano de 2025. 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.