



Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 26/02/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional de Bangu
Cartório da 02ª Vara Cível
Rua 12 de Fevereiro, s/n - CEP: 21810-030 - Bangu - Rio de Janeiro – RJ.
Tel.: 3338-2040 e-mail: ban02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias (ART. 879 – II; 882 - §1º e 2º CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos de Procedimento Sumário proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BANGU CENTER em face de ESPÓLIO DE LIONILDE PIMENTEL COITE E OUTRO - Processo nº. 0009134-46.2005.8.19.0204, passado na forma abaixo:

A DRA. DAIANE EBERTS - Juíza de Direito em Exercício da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento e interessar possam especialmente ao **ESPÓLIO DE LIONILDE PIMENTEL COITE, na pessoa de sua representante legal Gleide Pimentel Coite, na forma do Art. 889, Inciso I do CPC**, de que no dia **20/03/2026**, a partir das 12:00 horas, com término às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da **Plataforma de Leilões - 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, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **25/03/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação - §único, Art. 891 do CPC – o imóvel penhorado às fls. 291 (Termo de Penhora), descrito e avaliado às fls. 243, como segue:

AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL — Trata-se de sala comercial, em edifício exclusivamente comercial situada na **AVENIDA CÔNEGO DE VASCONCELLOS, Nº 30, SALA Nº 805, BANGU**, matriculada sob o nº 96.686 de acordo com certidão do 40 Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, e com inscrição nº 16669517 na Secretaria Municipal de Fazenda (IPTU). Compareci ao endereço do mandado, qual seja, Av. Cônego de Vasconcelos, nº 30, sala 805, Bangu, porém ali não havia atendimento, e, de acordo com informação do porteiro do edifício Sr. Jeremias, a referida sala 'está fechada, sem nada funcionar no local, há aproximadamente 05 anos. Sendo assim, passo à **AVALIAÇÃO INDIRETA** do referido imóvel, baseada apenas nos documentos acostados no mandado, certidão do RGI e guia do IPTU. Trata-se de uma sala comercial, que, de acordo com guia do IPTU, possui 32m2. Tendo em vista que não adentrei a sala, não é possível informar o estado de conservação de seu interior, nem se há alguma divisão interna, mas provavelmente possui um banheiro, como é comum em todas as salas comerciais. Apesar de não ter verificado seu interior, qualquer reparo necessário é de fácil e rápida execução, por ser um pequeno espaço, além disso, está situado em ótima localização, em prédio com porteiro, câmeras de segurança, dois elevadores, exatamente no centro comercial do bairro de Bangu, ou seja, no calçadão de Bangu, próximo do Shopping Bangu, longe de favelas e comunidades, está em área atendida pela rede de água potável, e fácil acesso a transporte público, pois está em frente à estação de trem do bairro e de vários pontos finais de ônibus e vans. Desta forma, **AVALIO INDIRETAMENTE** o imóvel acima em R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), **atualizado na data da expedição do presente edital corresponde ao valor de R\$ 110.000,00 (Cento e dez mil reais).**

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 04º Ofício do Registro de Imóveis, matriculado sob o nº. 96.686, assim descrito: Sala 805 da Avenida Cônego de Vasconcellos nº 30, na freguesia de Campo Grande, e a fração de 0,010299 do terreno designado por lote 1 da quadra 81 do PA 11506, medindo o terreno no todo 16,00m de frente para a Av. Santa Cruz, mais 9,425m em curva subordinada a um raio de 6,00m concordando com o alinhamento da Av. Cônego de Vasconcelos, por onde mede 27,00m,



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

22,00m de fundos, confrontando com parte do lote 2 e 32,90m à esquerda, confrontando com o lote 41, ambos de propriedade da Cia Progresso Industrial do Brasil ou sucessores, e de uso comercial vedado a uso residencial, com direito a uma vaga de garagem situada no 2º pavimento garagem do edifício a qual corresponderá a fração de 0,006712, registrado no ato **R-1 COMPRA E VENDA:** Em nome de AGNALDO ALENCAR COITÉ, casado pelo regime da comunhão de bens com LIONILDE PIMENTEL COITÉ, residentes nesta cidade; **R-2 PENHORA EM 1º GRAU:** 12ª Vara de Fazenda Pública - Execução Fiscal nº 200312002956444-4, proposta pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, garantia da dívida no valor de R\$ 561,03. RJ, 11/05/2005; **R-4 PENHORA EM 2º GRAU:** 1ª Vara Cível da Regional de Jacarepaguá - Ação Monitória - Processo nº 2002.203.005110-2, movido por CÉSAR PIMENTEL COITE, garantia da dívida no valor de R\$ 2.609.022,03. RJ, 07/02/2008; **R-5 PENHORA EM 3º GRAU:** 35ª Vara do Trabalho - Processo nº 0221-2005-035-01-00-9, em que são partes EDSON VIVIANI, para garantia da dívida no valor de R\$ 66.411,06. RJ, 27/05/2008; **R-6 PENHORA EM 4º GRAU:** 67ª Vara do Trabalho - Processo nº 01358-2004-067-01-00-4 RT Sum, movida por DANIELE ABREU DA SILVA, para garantia da dívida no valor de R\$ 11.538,25. RJ, 07/04/2009; **R-7 PENHORA EM 5º GRAU:** 45ª Vara do Trabalho - Processo nº 00658-2004-045-01-00-9, movida por ANA PAULA DE SOUZA GONÇALVES, para garantia da dívida no valor de R\$ 10.225,26. RJ, 01/09/2009; **R-9 PENHORA EM 6º GRAU:** 50ª Vara do Trabalho - Processo nº 0139900-64-1998.5.01.0050, proposta por SANDRA REGINA RODRIGUES SEVERINO, para garantia da dívida no valor de R\$ 28.512,95. RJ, 05/10/2010; **R.11 PENHORA:** Oriunda da própria ação. RJ, 12/08/2013.

– Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº 1666951-7. Área edificada de 32 m2.

- Conforme **certidão de situação fiscal e enfiteutica**, apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2008 a 2013 e 2018 a 2025, no valor total de **R\$ 8.851,22** mais os acréscimos legais.

– **Taxa de Incêndio**, inscrição nº. 718842-8, em débito nos exercícios de 2019 a 2024, total de **R\$ 664,3**.

– A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908 do CPC; os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, § único do CTN.

- 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. (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL



- 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 CPC), 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 05 (dias). 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 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.

- Caso haja proposta, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, que seja permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 25% (vinte cinco por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 30 (trinta) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo (02ª Vara Cível – Regional de Bangu) junto ao Banco do Brasil, nos dias contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). 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, sujeito as penas da lei. Com o pagamento integral e 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. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do CPC 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).

- 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, não sejam encontrados, ficam pelo presente edital intimados dos Leilões por intermédio deste edital, suprimindo assim a exigência contida no Art. 889, seus Incisos e § Único do CPC.

– As certidões de que trata o Art. 255, inciso XIX da CNCGJ, alterado pelo Enunciado 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 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.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL



- Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos 23 dias do mês de fevereiro do ano de 2026. Eu, Ivair Francisco da Silva – Chefe da Serventia – mat. 01/16799, o fiz datilografar e subscrevo (as.) Dra. Daiane Eberts – Juíza de Direito.