



Edital publicado dia 10/03/2026 no endereço eletrônico: www.gustavoleiloeiro.com.br

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional da Barra da Tijuca
Cartório da 04ª Vara Cível
Av. Luiz Carlos Prestes, s/nº 2º andar - CEP: 22775-055 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro – RJ.
Tel.: 3385-8700 E-mail: btj04vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO, com prazo de 05 (cinco) dias (ART. 879 – II; 882 - §1º e 2º CPC e RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMINIO WEEK END CLUB BARRA** em face de **LEONARDO REBELLO DEIRÓ - Processo nº. 0043422-14.2019.8.19.0209**, passado na forma abaixo:

A DRA BIANCA FERREIRA DO AMARAL MACHADO NIGRI - Juíza de Direito da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **LEONARDO REBELLO DEIRÓ, na forma do Art. 889 - Inciso I, e Único do CPC**, de que no dia **06/04/2026** a partir das 12:20 horas, com término às 12:40 horas, será aberto o **1º Público Leilão Eletrônico** 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 **09/04/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão Eletrônico** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma online, o DIREITO E AÇÃO ao imóvel penhorado as fls. 206 (Termo da Penhora); descrito e avaliado às fls. 236/237, como segue:

– **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** O laudo de avaliação refere-se à **CASA 17 (CASAS 17/24) DO CONDOMÍNIO WEEK END CLUBE DA BARRA, SITUADA NA AV. LÚCIO COSTA Nº 4500, BARRA DA TIJUCA/RJ**, com **256 m² de área e direito a uma vaga de garagem**, construída em 1991 e registrada no IPTU sob nº 1.904.845-3. A metragem foi obtida com base nas informações constantes no RGI, IPTU e consulta ao site da Prefeitura do Rio de Janeiro, pois o Oficial de Justiça não dispõe de equipamentos ou conhecimento técnico para aferição direta da área e não conseguiu realizar vistoria interna, já que o executado não foi encontrado no local. Em diligência realizada em 15/07/2025, foi informado pelo porteiro que o proprietário viaja com frequência, sendo possível apenas constatar externamente que se trata de casa triplex em estado regular de conservação, sem obras aparentes, localizada na primeira rua à direita do condomínio, o qual possui portaria 24h, garagem, quadra esportiva, churrasqueira e playground. A avaliação foi feita de forma indireta, pelo método comparativo simplificado, com base em pesquisa de mercado de imóveis com características semelhantes, considerando diferentes metragens, a infraestrutura do local, o fato de o estado interno não ter sido analisado, o valor de venda simulado constante na guia do IPTU da Prefeitura e a localização privilegiada em frente à orla da Praia da Barra da Tijuca, **SENDO O IMÓVEL AVALIADO EM R\$ 2.000.000,00 (Dois milhões de reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo cartório do **9º Ofício do Registro Geral de imóveis**, registrado sob a matrícula nº **186.854**, assim descrito: **IMÓVEL:** TERRENO designado LOTE 04 DO PA 29505, com frente para a Avenida Sernambetiba, lado par, à 278,35m depois do prédio nº 4.216, na FREGUESIA DE JACAREPAGUÁ. O terreno mede, na sua totalidade, 54,97m de frente; 103,47m na linha dos fundos, onde confronta com o lote 5 do PA 29505; 197,70m pelo lado direito, confrontando com o lote 03 do mesmo PA; e pelo lado esquerdo mede 47,50m, mais 48,50m alargando o terreno e mais 150,20m aprofundando o terreno, fechando o perímetro e confrontando com o referido lote 05 do mesmo PA., todos de propriedade de Agro Pecuária Progresso da Barra da Tijuca Ltda e ou sucessores. PROPRIETÁRIO: WEEK END CLUBE DA BARRA, inscrição no CGC sob o nº. 30.477.756/0001-97, com sede nesta cidade, adquirido por compra feita a Sociedade Imobiliária Comercial e Agro Pecuária Progresso da Barra Ltda., constando no ato **R.01 DESINCORPORAÇÃO:** Pela escritura de 30.04.92 do 24º Ofício livro SB-194 às fls. 01, prenotado em 24.06.92 no livro 1-CR nº. 514.684 às fls. 136 o Week End Clube da Barra, já qualificado, em cumprimento a deliberação da A.G.E, realizada em 28.04.91, que aprovou a desincorporação do imóvel desta matrícula, transferiu aos integrantes do seu quadro social a fração de 142/144 e reservou para si a fração de 2/144; **R-80 – PROMESSA DE COMPRA E VENDA:** Promessa de compra e venda de 2/144 do imóvel, feita por WALTER LIMA LEITE, assistido por sua mulher MARIA JOSÉ CAMPOS LEITE, CPF 178.716.117/04, em favor de JOSÉ SILVA, brasileiro, do comércio, CPF 012.087.647/72, casado com OLIMAR CASTANHEIRA SILVA, pelo valor de R\$ 150.000,00. Escritura de 13/12/95 — 23º Ofício, Livro 6387, fl. 09, rerratificada em 07/06/05. Rio de Janeiro, 13 de julho de 2005.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 1.904.845-3. **Área edificada de 256 m2.**



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, onde apresenta débito de IPTU no exercício de 2015 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 353.861,82**, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 807534-3, possui débito no exercício de 2020 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 1.673,01**.

- 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.

- 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 (artigo 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 Código de Processo Civil), 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 15 (quinze) 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 pelo arrematante, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização dos leilões.

- 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% 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 (04ª VC – Regional da Barra da Tijuca) junto ao Banco do Brasil, 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.

- 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



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL



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

- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimido, 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, suprimido assim a exigência contida no Art. 889, incisos e § 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 da plataforma de leilões on-line: www.gustavoleiloeiro.com.br, e 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 Rio de Janeiro, ao 10 dias do mês de março do ano de 2026. Eu, Fernanda Célia Abreu Oliveira, Chefe da Serventia - mat. 01/20111, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Bianca Ferreira do Amaral Machado Nigri – Juíza de Direito.