



Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 17/03/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Regional de Madureira

Cartório da 05ª Vara Cível

Endereço: Ernani Cardoso, 152 – Fórum, Cascadura - Rio de Janeiro - RJ

e-mail: mad05vciv@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 KIRTON BANK – BANCO MÚLTIPLO S/A em face de SETEND TESTE E ANÁLISES TÉCNICAS LTDA. e CARLA FERREIRA NASCIMENTO (Processo nº 0001349-58.2013.8.19.0202),, passado na forma abaixo:

A DRA. ROMANZA ROBERTA NEME – Juíza de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à **SETEND TESTE E ANÁLISES TÉCNICAS LTDA e CARLA FERREIRA NASCIMENTO, na forma do Art. 889, Inciso I, c/c 270 e 272 do CPC**, de que no dia **29/04/2026** a partir das **13:30 horas**, com encerramento às 13:50 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da Plataforma de **Leilões Eletrônicos - 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 **06/05/2026**, 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. 246 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 282, como segue:

- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: imóvel situado na **RUA TIBOIM 828 - LOJA B, BAIRRO DE BRÁS DE PINA/RJ**. Sendo informado que se encontra vazia e fechada. Por tais motivos, procedi a Avaliação Indireta do Bem, tendo como parâmetro a área edificada constante do espelho do IPTU: Loja térrea. LOCALIZAÇÃO: O imóvel encontra-se localizado no bairro de Brás de Pina, Município do Rio de Janeiro, perto de área comercial, próximo ao acesso da Comunidade Santa Edwiges (Cinco Bocas). Dados Constantes do espelho do IPTU anexo ao mandado. Inscrição Municipal: 0744509-1 Área Edificada: 27 m² (conforme espelho de IPTU) Idade: 63 anos Preço do m²: R\$ 2.000,00 Fonte: Quinto Andar e ImóvelWeb. Referência simulação do ITBI: R\$ 58.928,47. Assim, considerando-se a sua localização, área do terreno, tamanho da edificação, idade e estado geral de conservação aparente do imóvel ali construído, **AVALIO INDIRETAMENTE o bem acima descrito, em R\$ 60.000,00 (sessenta mil Reais).**

- Conforme certidão do 8º Ofício do Registro de Imóveis, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 18.753-A, em nome de SETEND Teste e Análises Técnicas Ltda. Consta, ainda, no **R-05 PENHORA:** Oriunda da mencionada ação.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0744509-1. **Área edificada de 27 m2.**

- Conforme a Certidão de Situação Fiscal e Enfiteutica, o imóvel **apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2010 a 2025, perfazendo o total de R\$ 11.420,73**, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 351049-2, **possui débito no exercício de 2020 a 2025, perfazendo o total de R\$ 681,69**

- A arrematação se dará livre e desembaraçada de todos e quaisquer débitos 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, 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



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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).

- Na forma do artigo 892, caput, do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 05 (cinco) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até o dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante. O pagamento será 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, 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. 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.

- O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do CPC até o momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA TAL POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, do CPC).

- 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. 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, 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 e 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 junto ao Banco do Brasil, contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que no 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.

- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.

- Caso 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, não sejam



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL



encontrados, ficam pelo presente edital intimados dos Leilões por intermédio deste edital, suprindo assim a exigência contida no Art. 889 – Inciso I 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 16 dias do mês de março do ano de 2026. Eu, Silvia Gentil Varela – Chefe da Serventia – Mat. 01/28413, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Romanzza Roberta Neme – Juiza de Direito.