



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 23/03/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional de Jacarepaguá
Cartório da 05ª Vara Cível
Professora Francisca Piragibe, 80, Fórum – CEP: 22710-195, Taquara – Rio de Janeiro/RJ.
Tel. 21 2444-8112 e-mail: jpa05vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 20 (vinte) dias, (ART. 879 – II; 882 - §1º e 2º CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 314, de 20/04/2020), extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta pelo **CONDOMÍNIO RIO SHOPPING JACAREPAGUÁ** em face de **JOSÉ MAURÍCIO DE AGOSTINO LIUZZI - Processo nº. 0047643-34.2014.8.19.0203**, passado na forma abaixo:

A DRA. BIANCA FERREIRA DO AMARAL MACHADO NIGRI – Juíza de Direito em Exercício, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **JOSÉ MAURÍCIO DE AGOSTINO LIUZZI, na forma do Art. 889, Inciso I e §Único do CPC**, de que no dia **22/04/2026** a partir das **12:00 horas**, com encerramento às 12:30 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 **28/04/2026**, 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, os imóveis penhorados às fls. 487/488 (Termos de Penhora); descritos e avaliados às fls. 501 e 504, como segue:

- LAUDO DE AVALIAÇÃO: IMÓVEL 1 – ESTRADA DO GABINAL, Nº 313, LOJA 178, GALERIA A, FREGUESIA de JACAREPAGUÁ/RJ, encontra-se devidamente dimensionado, caracterizado e registrado sob a matrícula de n. 203.950 no 9º RGI (Capital); com a inscrição do imóvel (IPTU) 2.036.408-9, tudo conforme cópia da certidão que instrui o presente mandado e que faz parte integrante desse Laudo. O SHOPPING – Encontra-se o local com 3 galerias com várias lojas, dentre elas, está funcionando os XIV e XVI Juizados Especiais Cíveis do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, a Faculdade Cândido Mendes, Academia de Musculação, Body Tech, Curso de Idiomas, Lojas de Informática, Detran-RJ, Lojas de Roupas, Salão de Cabeleireiro, Estacionamento no primeiro e segundo andares para visitantes, Escadas Rolantes, CVC -Turismo, Praça de Alimentação no segundo andar na galeria C. No Centro da Freguesia e próximo à saída para a Linha Amarela, sentido Centro e Barra da Tijuca. LOJA 178A – A loja está situada no primeiro andar na galeria A. É interligada com a loja 179A, e estava fechada e vazia de pessoas, com um tapume na frente e tampando a visibilidade no interior da loja, quando lá estive, no dia 16 de abril de 2025, às 10h50. **AVALIO** o imóvel na forma Indireta no valor de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais). Que atualizado para data da expedição do presente edital corresponde ao valor de **R\$ 73.100,00 (Setenta e três mil e cem reais)**.

– Conforme certidão expedida pelo Cartório do 9º Ofício do Registro Geral de Imóveis – matriculado sob o nº. 203.950, assim descrito: Loja 178 da Galeria A do Edifício Jacarepaguá RioShopping, a ser construído sob o nº 313 pela Estrada do Gabinal na Freguesia de Jacarepaguá, e a correspondente fração ideal de 90,37/47.078,53 do respectivo terreno, designado por lote 01 do PAL 42972, constando no ato **AV.04 CONSTRUÇÃO**: Habite-se concedido em 18.08.1997. RJ, 12/09/1997; **R - 08 PARTILHA**: Extraída dos autos da ação de separação consensual do inventário dos bens de José Maurício de Agostini Liuzzi e Eleuza Myriam Fernandes Liuzzi, fica registrada a partilha do imóvel em favor de JOSÉ MAURÍCIO DE AGOSTINO LIUZZI, residente nesta cidade; **R-09 PENHORA EM 1º GRAU**: Juízo da 12ª VFP/RJ – Execução Fiscal nº 0366228-17.2016.8.19.0001, para garantia da dívida no valor de R\$ 19.812,39. RJ, 12/05/2021; **AV – 10 AÇÃO DE EXECUÇÃO**: Juízo da 1ª VC JPA – Processo nº. 0004423-83.2014.8.19.0203, para garantia da dívida de R\$ 20.597,60. RJ, 01/10/2021; **R-11 PENHORA EM 2º GRAU**: Juízo da 05ª VC - JPA/RJ – Processo nº. 0029411-53.2014.8.19.0203, para garantia da dívida no valor de R\$ 55.284,26. RJ, 07/10/2022; **R-13 PENHORA EM 3º GRAU**: Juízo da 01ª VC JPA/RJ – Processo nº. 0004423-83.2014.8.19.0203, para garantia da dívida no valor de R\$ 58.965,60. RJ, 25/10/2022; **R-15 PENHORA EM 4º GRAU**: Juízo da 12ª VFP/RJ – Execução Fiscal nº 0314807-80.2019.8.19.0001, para garantia da dívida no valor de R\$ 39.610,42. RJ, 15/08/2023; **AV-16 INDISPONIBILIDADE**: Pela consulta de 04/06/24 à CNIB, em face de JOSE MAURÍCIO DE AGOSTINI LIUZZI, oriunda da 1ª VT – RJ (Processo nº 0010317172014501001). RJ, 17/06/2024; **AV-17 INDISPONIBILIDADE**: Pela consulta de 23/08/24 à CNIB, em face de JOSÉ MAURICIO DE AGOSTINI LIUZZI, oriunda da 72ª VT - RJ (Processo nº 0010318802014501072). RJ, 09/09/2024; **R-18 PENHORA EM 5º GRAU**: Oriunda da mencionada ação, para garantia da dívida no valor de R\$ 39.295,43. RJ, 21/01/2026.

– Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. **2.036.408-9**. Área edificada de 44 m².



– Conforme a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, o imóvel apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2012 a 2026, perfazendo o total de **R\$ 157.894,02**, mais os acréscimos legais.

– Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº **885.951-4**, apresenta débito nos exercícios de 2020 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 570,22**.

- LAUDO DE AVALIAÇÃO: IMÓVEL 2 – ESTRADA DO GABINAL, Nº 313, LOJA 179, GALERIA A, FREGUESIA de JACAREPAGUÁ/RJ e a correspondente fração ideal de 90,37/47.078,53, encontra-se devidamente dimensionado, caracterizado e registrado sob a matrícula de n. 203.951 no 9º RGI (Capital); com a inscrição do imóvel (IPTU) 2.036.409-7, tudo conforme cópia da certidão que instrui o presente mandado e que faz parte integrante desse Laudo. O SHOPPING – Encontra-se o local com 3 galerias com várias lojas, dentre elas, está funcionando os XIV e XVI Juizados Especiais Cíveis do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, a Faculdade Cândido Mendes, Academia de Musculação, Body Tech, Curso de Idiomas, Lojas de Informática, Detran-RJ, Lojas de Roupas, Salão de Cabeleireiro, Estacionamento no primeiro e segundo andares para visitantes, Escadas Rolantes, CVC-Turismo, Praça de Alimentação no segundo andar na galeria C. No Centro da Freguesia e próximo à saída para a Linha Amarela, sentido Centro e Barra da Tijuca. LOJA 179A – A loja está situada no primeiro andar na galeria A. É interligada com a loja 178A, e estava fechada e vazia de pessoas, com um tapume na frente e tampando a visibilidade no interior da loja, quando lá estive, no dia 16 de abril de 2025, às 10h50. AVALIO o imóvel na forma Indireta no valor de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais). Que atualizado para data da expedição do presente edital corresponde ao valor de **R\$ 73.100,00 (Setenta e três mil e cem reais)**.

– Conforme certidão expedida pelo Cartório do **9º Ofício do Registro Geral de Imóveis** – matriculado sob o nº **203.951**, assim descrito: **Loja 179 da Galeria A do Edifício Jacarepaguá Rio Shopping, construído sob o nº 313 pela Estrada do Gabinal na Freguesia de Jacarepaguá**, e a correspondente fração ideal de 90,37/47.078,53 do respectivo terreno, designado por lote 01 do PAL 42972, constando no ato **AV.04 CONSTRUÇÃO**: Habite-se concedido em 18.08.1997. RJ, 12/09/1997; **R-06 COMPRA E VENDA**: COMPAX CONSTRUÇÕES, PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA vendeu o imóvel a JOSÉ MAURÍCIO DE AGOSTINI LIUZZI, pelo valor de R\$ 69.600,00. RJ, 22/07/1998; **R - 08 PARTILHA**: Extraída dos autos da ação de separação consensual do inventário dos bens de José Maurício de Agostini Liuzzi e Eleuza Myriam Fernandes Liuzzi, fica registrada a partilha do imóvel em favor de JOSÉ MAURÍCIO DE AGOSTINO LIUZZI, residente nesta cidade; **AV – 09 AÇÃO DE EXECUÇÃO**: Juízo da 1ª VC JPA – Processo nº. 0004423-83.2014.8.19.0203, para garantia da dívida de R\$ 20.597,60. RJ, 01/10/2021; **R-10 PENHORA EM 1º GRAU**: Juízo da 05ª VC - JPA/RJ – Processo nº. 0029411-53.2014.8.19.0203, para garantia da dívida no valor de R\$ 55.284,26. RJ, 07/10/2022; **R-10 PENHORA EM 1º GRAU**: Juízo da 12ª VFP/RJ – Execução Fiscal nº 0314116-66.2019.8.19.0001, para garantia da dívida no valor de R\$ 28.558,18. RJ, 06/12/2021; **R-11 PENHORA EM 2º GRAU**: Juízo da 05ª VC - JPA/RJ – Processo nº. 0029411-53.2014.8.19.0203, para garantia da dívida no valor de R\$ 55.284,26. RJ, 05/10/2022; **R-13 PENHORA EM 3º GRAU**: Juízo da 01ª VC JPA/RJ – Processo nº. 0004423-83.2014.8.19.0203, para garantia da dívida no valor de R\$ 58.965,60. RJ, 25/10/2022; **AV-15 INDISPONIBILIDADE**: Pela consulta de 04/06/24 à CNIB, em face de JOSE MAURÍCIO DE AGOSTINI LIUZZI, oriunda da 1ª VT - RJ (Processo nº 0010317172014501001). RJ, 17/06/2024; **AV-16 INDISPONIBILIDADE**: Pela consulta de 23/08/24 à CNIB, em face de JOSÉ MAURÍCIO DE AGOSTINI LIUZZI, oriunda da 72ª VT - RJ (Processo nº 0010318802014501072). RJ, 09/09/2024; **R-17 PENHORA EM 4º GRAU**: oriunda da mencionada ação, para garantia da dívida no valor de R\$ 35.813,28. RJ, 26/01/2026.

– Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. **2.036.409-7**. Área edificada de 44 m².

– Conforme a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica o imóvel apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2012 a 2026, perfazendo o total de **R\$ 157.894,02, mais os acréscimos legais**.

– Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº **885.952-2**, apresenta débito nos exercícios de 2020 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 682,87**.

- 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 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** -



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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 visitação 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 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 encontrados, ficam pelo presente edital intimados dos Leilões por intermédio deste edital, suprimido 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 23 dias do mês de março de 2026. Eu, Carmem Lúcia Soares dos Santos – Chefe da Serventia – Mat. 01/26537, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Bianca FERREIRA DO AMARAL MACHADO NIGRI – Juíza de Direito.