



**GUSTAVO LOURENÇO**

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site [www.gustavoleiloeiro.com.br](http://www.gustavoleiloeiro.com.br), em 09/04/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro  
Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça  
Regional da Barra da Tijuca  
Cartório da 07ª Vara Cível  
Av. Luiz Carlos Prestes s/nº - 2º andar – CEP: 22775-055 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ.  
Tel. 21 3385-8836 e-mail: [btj07vciv@tjrj.jus.br](mailto:btj07vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05(cinco) dias (ART. 879 – II c/c 882 - §1º e 2º DO CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 314, de 20/04/2020), extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ATOBA CONSTRUÇÃO em face de IVAN BAMBIRRA DOS SANTOS - Processo nº. 0009592-86.2021.8.19.0209, passado na forma abaixo:

O DR. MARCELO NOBRE DE ALMEIDA - Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **IVAN BAMBIRRA DOS SANTOS, na forma do Art. 889 - Inciso I e § Único do CPC**, de que no dia **14/05/2026** às 12:30 horas, com término às 12:50 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através do **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, correio eletrônico: [suporte@gustavoleiloeiro.com](mailto:suporte@gustavoleiloeiro.com), apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **19/05/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de **50% do valor da avaliação – Art. 890, §único do CPC**, o imóvel penhorado às fls. 175 – Termo de Penhora; descrito e avaliado de forma direta às fls. 185, homologada a avaliação às fls. 200, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA - IMÓVEL: AVENIDA GENARO DE CARVALHO Nº. 3.100 - APARTAMENTO 204 – RECREIO DOS BANDEIRANTES - RJ.**, com direito a **(02) duas vagas de garagem** situadas indistintamente no subsolo, corresponde fração de 1/12 do terreno designado por lote 18 da quadra 15 do PA 17906 e devidamente dimensionado, caracterizado e registrado no cartório do 9º. RGI (capital), matrícula número 1216.850, tudo conforme certidão digitalizada que instrui o presente mandado e que faz parte integrante desse laudo. **DA DESCRIÇÃO** - Com inscrição no IPTU sob n. 2074857-0, posição fundos, idade 2000, área edificada 87m2, com tipologia apartamento, utilização residencial. 02 (duas) vagas de garagem. Apartamento com 02 quartos sendo 1 suíte, 1 cozinha, 1 sala, 1 banheiro de serviço, 1 varanda medindo aproximadamente 12m2 (piso em ardósia), com extensão na sala e 1 quarto, 1 banheiro social. Piso em lâmina nos quartos e corredor. **DESCRIÇÃO DO PRÉDIO** - Edifício de 03 (três) andares. Prédio tem 10 (dez) apartamentos. Não tem portaria 24h. 1 elevador. 1 box na garagem para cada morador medindo aproximadamente 6m2. ASSIM **AVALIO** o imóvel acima descrito em R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais). Que atualizado na data da expedição do presente edital corresponde ao valor de **R\$ 602.000,00 (Seiscentos e dois mil reais)**.

- Conforme certidão do 09º Ofício do Registro de Imóveis, matriculado sob o nº 216.850, descrito como: Apartamento 204 do prédio nº. 3.100 em construção pela Avenida Genaro de Carvalho, com direito a 02 vagas de garagem, e correspondente fração ideal de 1/12 do terreno, designado por lote 18 da quadra 15 do PAL 17906, na Freguesia de Jacarepaguá, constando no ato **Av. 03 CONSTRUÇÃO**: Habite-se concedido em 20.07.1999. RJ, 02/09/1999; **R. 05 COMPRA E VENDA**: Em favor de IVAN BAMBIRRA DOS SANTOS, brasileiro, solteiro, maior, residente nesta cidade. RJ, 12/06/2000; **Av. 08 CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO**: Registrada por escritura de 12.05.2000 do 11º ofício, livro 2960, fl. 134. RJ, 16/08/2000.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 2.074.857-0. Área de 87 m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, o imóvel apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2017, 2019 a 2026, perfazendo o total de **R\$ 16.328,44**, mais os acréscimos legais.

- FUNESBOM, Taxa de Incêndio – Inscrição nº. 1958135-4, apresenta débito nos exercícios de 2021, 2022 e 2025, perfazendo o total de **R\$ 511,53**, mais os acréscimos legais.

- Fls. 460/464, planilha de débitos = R\$ 119.636,80, que será atualizada na data do pregão.



**GUSTAVO LOURENÇO**

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- O imóvel será vendido livre dos débitos de IPTU e TAXAS, de acordo com o artigo 130, § Único do C.T.N. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza propter rem, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceitua o § 1º, do Art. 908, do CPC.
- 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](http://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](http://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).
- 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, do Código de Processo Civil), 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 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.
- 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.
- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.



**GUSTAVO LOURENÇO**

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- 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, suprindo 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](http://www.gustavoleiloeiro.com.br), e [www.sindicatodosleiloeirosrj.com](http://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, aos 09 dias do mês de abril do ano de 2026. Eu, Lívia Guimarães Stelmann – Chefe da Serventia - Matr. 01/30617, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Marcelo Nobre da Nóbrega – Juíza de Direito.