



Edital publicado dia 29/01/2026 no endereço eletrônico: www.gustavoleiloeiro.com.br

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Regional de Jacarepaguá

Cartório da 01ª Vara Cível

Rua Professora Francisca Piragibe nº 80 – 3º andar - CEP: 22710-195, Taquara - Rio de Janeiro – RJ.

Tel.: 2444-8000 E-mail: jpa01vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05(dias) 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 pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PRIMUS OFFICES GEREMÁRIO em face de SPE GEREMÁRIO DANTAS 806 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - Processo nº. 0041073-95.2015.19.0203, passado na forma abaixo:

A DRA BIANCA FERREIRA DO AMARAL MACHADO NIGRI - Juíza de Direito em Exercício da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **SPE GEREMÁRIO DANTAS 806 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA – CNPJ nº. 10.145.805/0001-87 e ao BANCO ITAÚ/UNIBANCO S/A, na qualidade de credor hipotecário, na forma do Art. 889 - Inciso I, V e §Único do CPC**, de que no dia **23/03/2026** a partir das 12:00 horas, com término às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da **Plataforma de Leilões On-line - www.gustavoleiloeiro.lel.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, devidamente credenciado no TJ-RJ, tel. 21 2220-0863, correio eletrônico – suporte@gustavoleiloeiro.com, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **26/03/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de **50% do valor da avaliação**, que estará aberto na forma on-line, do imóvel penhorado as fls. 462 (Termo da Penhora), descrito e avaliado às fls. 469, como segue:

CERTIDÃO POSITIVA: Certifico e dou fé que, aos 11 dias do mês de março de 2024, às 15:00 horas, diligenciei no endereço - **AVENIDA GEREMÁRIO DANTAS 800, SOBRELOJA 218**, e lá não logrei êxito em encontrar ocupantes. Conversei com a Sra. Débora, funcionária da administração do condomínio, e fui por ela informada de que o local corresponde a uma loja de aluguel de roupas de festas e que não abre todos os dias e horários. Procedo, portanto, a **Avaliação Indireta** do imóvel. De acordo com a documentação anexada a presente ordem judicial, após pesquisa no site da prefeitura do município do Rio de Janeiro, Avalio a sala comercial em R\$ 58.255,00 (cinquenta e oito mil, duzentos e cinquenta e cinco reais). RJ, 11/03/2024. Avaliação atualizada na data da expedição do presente edital, cujo valor importa em **R\$ 63.600,00 (sessenta e três mil e seiscentos reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo 09º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 371.397, assim descrito: Sobreloja 218 do prédio em construção situado na Avenida Geremário Dantas nº 800, na Freguesia de Jacarepaguá, e correspondente fração de 0,002874 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 47555, registrado em nome da SPE – GEREMÁRIO DANTAS 806 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, CNPJ 10.145.805/0001-87; constando no ato **AV – 2 RETIFICAÇÃO**: Passando o imóvel desta matrícula a ter direito a 1 vaga de garagem coberta ou descoberta situadas indistintamente no pavimento de uso comum ou nos pavimentos do 3º ao 7º andar; **AV – 3 HIPOTECA EM 1º GRAU**: Em favor de ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ nº. 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo/SP, para garantia da dívida no valor de R\$ 11.765.000,00, com vencimento em 05/12/13, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constates do título; **AV – 7 ADITAMENTO**: constante da averbação 3, para constar que o vencimento da dívida será de 05/06/2014; **AV – 8 CONSTRUÇÃO**: Fica averbada a construção do imóvel, tendo sido o “habite-se” concedido 22/08/14; **R – 9 PENHORA**: Juíza da 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal processo nº. 0235287-37.2020.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro, para garantia da dívida no valor de R\$ 6.135,82.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 3.258.230-6, onde possui área edificada de 17 m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, onde apresenta débitos de IPTU nos exercícios de 2016 a 2026, perfazendo o total de **R\$ 18.960,28**, mais os acréscimos legais.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- Taxa de Incêndio FUNESBOM, inscrição nº. 5116700-5, possui débito no exercício de 2020 a 2024, perfazendo o total de **R\$ 227,27.**

- O imóvel será vendido livre de 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.lel.br. Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente efetuar o cadastro pessoal no site do Leiloeiro (www.gustavoleiloeiro.lel.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, o pagamento será à vista, 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. 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, 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.

- 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.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL



– 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.lrl.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, aos 29 dias de janeiro do ano de 2026. Eu, Elaine Barreto Santos – Responsável pelo Expediente – Mat. 01-26067, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Bianca Ferreira do Amaral Machado Nigri – Juíza de Direito.