



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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

Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional de Jacarepaguá
Cartório da 01ª Vara Cível
Professora Francisca Piragibe, 80, Fórum – CEP: 22760-195, Taquara – Rio de Janeiro/RJ.
e-mail: jpa01vciv@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 **CONDOMÍNIO ESPAÇO VIP RESIDENCIAL** em face de **ARAURE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - Processo nº. 0010857-78.2020.8.19.0203**, passado na forma abaixo:

A DRA BIANCA FERREIRA DO AMARAL MACHADO NIGRI - Juíza de Direito em Exercício da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **ARAURE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 13.393.883/0001-99 na forma do Art. 889, Inciso I c/c 270 e 272 do CPC**, de que no dia **09/03/2026** a partir das **12:30 horas**, com encerramento às 12:50 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da Plataforma de **Leilões Eletrônicos - www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Públco 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, apregoad e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **12/03/2026**, 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 ás fls. 182 (Termo de Penhora); descrito e avaliado ás fls. 385, homologação ás fl. 546, como segue:

- **Auto de Avaliação**, na forma Abaixo: em cumprimento ao mandado de avaliação, compareci a **RUA RETIRO DOS ARTISTAS, Nº 909, BLOCO 01, APTº 708 - PECHINCHA** e lá procedi a avaliação de forma indireta, tendo em vista a referida unidade estar fechada, vazia de pessoas e coisas, conforme informação prestada pela srª Valteclea Cardoso dos Santos, funcionária do condomínio. Assim procedi com bases nas diretrizes da CGJ e das informações colhidas no local, em sites de venda de imóveis na internet, ITBI - Prefeitura do RJ e documentações acostadas, levando-se em conta a idade do imóvel e valor comparativo e mercadológico do imóvel. Assim procedi ao Laudo de Avaliação do Imóvel na forma indireta, que segue abaixo: Laudo de Avaliação do Imóvel, na forma indireta: Imóvel: apartamento residencial na **RUA RETIRO DOS ARTISTAS, Nº 909, BLOCO 01, APTº 708 -PECHINCHA** com as confrontações e características constantes no 9º RGI com direito a 01 vaga de garagem de uso indistinto coberta ou descoberta situadas no subsolo ou no pavimento térreo, correspondente a fração idela de 0,010671 do respcitivo terreno designado por lote 01 do PAL 47399 com inscrição fiscal 3054539-6 (MP) e CL 03676-4 aonde foi construído o condomínio com 02 blocos, tudo conforme registrado no 9º Ofício do Registro Geral de Imóveis desta Capital sob o número 403.674 e IPTU nº 3.366.669-4. Sem descrição interna da unidade, pois está fechada, vazia de pessoas e coisas, apenas tratar-se de cobertura com varanda e terraço, conforme informação obtida junto a administração. Prédio: o bem avaliado encontra-se em um edifício construído em concreto armado e alvenaria, denominado Condomínio Espaço Vip Residencial com elevadores social e de serviço, estacionamento para veículos, salão de festas, piscina, quadra poliesportiva, playground, espaço gourmet, interfone nas unidades e portaria 24h. O referido condomínio apresenta bom estado de conservação e limpeza, próximo ao comércio e condução, água encanada e luz, ruas pavimentadas e iluminação pública. **Assim, avlio** o imóvel em R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais) com base no valor mercadológico do imóvel e devolo o r. mandado ao M.M.JUÍZO para os devidos fins de direito. Para constar e produzir os efeitos legais, lavrei o presente, que segue devidamente assinado. Avaliação atualizada na data da expedição do presente edital, corresponde ao valor de **R\$ 668.000,00 (seiscento e sessenta e oito mil reais)**.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do 09º Ofício do Registro Geral de Imóveis - matriculado sob o nº. 403.674, assim descrito: Apartamento 708 com dependências na cobertura do Bloco 1 do prédio em construção situado na Rua Retiro dos Artistas nº 909, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 01 vaga de garagem de uso indistinto do TIPO A dentre as vagas de nºs 33; 34 e 35 descobertas situadas no pavimento térreo e de nºs 39; 40; 54 a 66 e 97 cobertas situadas no subsolo e correspondente fração ideal de 0,010671 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 47399, em nome de ÁRAURE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 13.393.883/0001-99, constando no ato **AV-1**

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Registrado sob o nº R.09 na matrícula 349708, podendo a incorporadora desistir da incorporação nesse prazo, caso não comercialize 2/3 das unidades; que os aptos 701/710 do Bloco 1 e 701/712 do Bloco 2 tem dependências na cobertura e que o empreendimento terá 144 vagas de garagem, sendo 98 vagas cobertas situadas no subsolo no pavimento de acesso numeradas de 01 a 98; 46 vagas situadas no pavimento de acesso numeradas de 01 a 46, sendo 8 vagas cobertas de nºs 26; 27; 28; 31; 37; 40; 41 e 42 e 38 vagas descobertas de nºs 01 a 25; 29; 30; 32 a 36; 38; 39; e 43 a 46; **AV.02**

AFETAÇÃO: Averbada em 14/06/13, com o nº 10, na matrícula 349708, a construção do patrimônio de AFETAÇÃO, para o empreendimento; **AV.03 HIPOTECA EM 1º GRAU:** em favor do BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ 00.000.000/5046-61 com sede em Brasília/DF, pelo valor de R\$ 36.339.654,00, neste valor incluindo outros imóveis, com vencimento da dívida em 18/03/19; **AV.08 CONSTRUÇÃO:** Averbado com o nº 17 na matrícula 349708, instruído pela certidão nº 07/0344/2018 de 13/11/18 da Secretaria Municipal de Urbanismo, a CONSTRUÇÃO do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 12/11/18; **AV.11**

ADITAMENTO: Pelo instrumento particular de 22/12/20, prenotado em 28/12/20 com o nº 1952690 á fl. 168 do livro 1- LG, fica averbado o ADITAMENTO a averbação 3, para constar que as partes resolvem formalizar a confissão de dívida de R\$ 24.379.525,54, posição em 22/12/2020, que alteram o número de controle interno do Banco do Brasil referente a operação de crédito contratada, qu alteram o prazo de vencimento final para 30/11/20211, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título; **R - 12 PENHORA:** Oriunda da mencionada ação, para garantia da dívida no valor de R\$ 27.228,31.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº 3.366.669-4. Área edificada de 148 m2.
- Conforme a Certidão de Situação Fiscal e Enfiteutica, o imóvel apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2018 a 2026, perfazendo o total de **R\$ 47.637,55**, mais os acréscimos legais.
- FUNESBOM – Inscrição nº 6295861-6, do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro, referente à Taxa de Incêndio, apresenta débitos nos exercícios de 2023 e 2024, perfazendo o total de **R\$ 254,42**.
- 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, comportamentos 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**. Para participar do leilão oferecendo lanços 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



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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% (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 05 (cinco) 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, 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 - entendendo-se como tal a partir do momento em que já apresenta as datas - 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, salvo se isso representar valor maior do que o da própria dívida, hipótese na qual a comissão será de 1,25% sobre o valor da avaliação. 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. Isso vem a atender justamente o ideal do novo CPC, que tem como uma das bandeiras evitar ou tornar sem atrativos atos de procrastinação, impondo sempre severa reprimenda. Assumindo o devedor conduta que visa procrastinar o pagamento, com remição tardia, há de arcar com as consequências. Neste sentido é o recente projeto de RESOLUÇÃO DO CNJ acerca de leilões (artigo 882, § 1º, do CPC), que impõe em seu artigo 7º, § 3º que, "na hipótese de acordo ou remição após a inclusão do bem em hasta, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão...". Também assim decide o nosso TJRJ: Estado do Rio de Janeiro Poder Judiciário Tribunal de Justiça Regional da Barra da Tijuca Cartório da 4ª Vara Cível Av. Luiz Carlos Prestes, s/nº 2º andar - CEP: 22775-055 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3385-8807/8920, e-mail: btj04vciv@tjrj.jus.br 110 RENATASM 0042513-66.2009.8.19.0000 (2009.002.41234) - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 1ª Ementa DES. CARLOS EDUARDO MOREIRA SILVA - Julgamento: 21/10/2009 - NONA CAMARA CIVEL Agravo de Instrumento. Comissão do leiloeiro. Remição da dívida pelo devedor antes de concluir o leilão. Remuneração do leiloeiro proporcional devida. Não restou configurada a decisão de primeiro grau que afasta o pagamento da referida comissão. Recurso a que se nega seguimento. 0038376-75.2008.8.19.0000 (2008.002.35929) - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 1ª Ementa DES. NANCI MAHFUZ - Julgamento: 04/08/2009 - DECIMA SEGUNDA CAMARA CIVEL - Agravo de instrumento. Comissão do leiloeiro. Decisão que, nos autos de ação de cobrança em fase de execução judicial, deferiu o pagamento da comissão do leiloeiro em 2,5% sobre o valor da avaliação, para o caso de acordo ou depósito judicial da dívida, ressalvando que, caso advenha alienação em hasta pública, a remuneração do perito será fixada com base no valor da arrematação. Hipótese em que foi realizada a 1ª praça e apresentado o pedido de remição quando se iniciava a 2ª praça. Subsiste o direito do leiloeiro à comissão, ainda que não concluída a hasta pública, vez que o seu trabalho foi executado. Precedentes jurisprudenciais do Superior Tribunal de Justiça. A fixação do percentual em 2,5% é adequada, já



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

apresentando redução, não importando o valor de avaliação do imóvel, em R\$ 1.800.000,00. Devedor que deu causa à atuação do leiloeiro, devendo arcar com o ônus. Decisão mantida. Recurso não provido.

- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.
- Ficam pelo presente intimados dos Leilões, 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, suprindo assim a exigência contida no Art. 889 – Incisos 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 29 dias do mês 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.