



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 04ª Vara Cível

Endereço: Professora Francisca Piragibe, 80 Fórum. CEP: 22710-195 - Taquara - Rio de Janeiro - RJ e-mail: jpa04vciv@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 RIO SHOPPING JACAREPAGUÁ** em face de **JUSTINIANO AUGUSTO E NADIA REGINA TAVARES AUGUSTO- Processo nº. 0032235-42.2010.8.19.0203**, passado na forma abaixo:

A DRA. VIVIANE TOVAR DE MATTOS ABRAHAO - Juíza de Direito titular, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à **JUSTINIANO AUGUSTO E NADIA REGINA TAVARES AUGUSTO, na forma do Art. 889, Inciso I, c/c 270 e 272 do CPC**, de que no dia **01/04/2026** a partir das **12:00 horas**, com encerramento às 12:20 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 **07/04/2026**, 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, o imóvel penhorado às fls. 278 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 366, homologada a avaliação às fl.303, como segue:

LAUDO DE AVALIAÇÃO: O Imóvel - ESTRADA DO GABINAL, N. 313, LOJA 108, GALERIA B, (RIO OFFICE & MALL), FREGUESIA, JACAREPAGUÁ, RIO DE JANEIRO, encontra-se devidamente dimensionado, caracterizado e registrado sob a matrícula de n. 203.970 do 9 RGI(Capital); com a inscrição do imóvel (IPTU) 2.036.527-6, 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 funcionado 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, elevadores internos, Escadas Rolantes, CVC -Turismo, Praça de Alimentação no segundo andar na galeria C. Está situado no Centro da Freguesia e próximo a saída para a Linha Amarela, sentido Centro e Barra da Tijuca. LOJA 108B- A loja está situada no primeiro andar na galeria B e estava fechada e vazia de pessoas e coisas quando lá estive no dia 11 de julho de 2025, às 11h40. AVALIO o imóvel na forma Indireta no valor de R\$ 50.000,00 (Cinquenta mil Reais). Que atualizado na data de expedição do presente edital corresponde ao valor de **R\$ 53.300,00 (Cinquenta e três mil e trezentos reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo 9º RGI do Rio De Janeiro , registrado na matrícula nº 203.970, assim descrito:**IMÓVEL: Loja 108 da Galeria B do Edifício Jacarepagua Rioshopping, nº 313 pela ESTRADA DO GABINAL na FREGUESIA DE JACAREPAGUA**, e a correspondente fração ideal de do respectivo terreno, designado por lote 01 do PAL 42972. **R.06: COMPRA E VENDA (Junho/1998)**: A Compax Construções vendeu o imóvel para **JUSTINIANO AUGUSTO**, casado com Nadia Regina Tavares Augusto, pelo valor de R\$ 71.100,00. **R-7: PENHORA EM 1º GRAU (25/03/2019)**: Determinada pela 4ª Vara Cível de Jacarepaguá/RJ, em execução movida por CONDOMÍNIO RIO SHOPPING JACAREPAGUÁ RJ contra Justiniano Augusto e Nadia Regina Tavares Augusto (Processo nº 0032235-42.2010.8.19.0203), para garantia de dívida no valor de R\$ 206.981,79. **R-8: PENHORA EM 2º GRAU (01/09/2023)**: Determinada pela 12ª Vara de Fazenda Pública da Capital, em execução fiscal movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO (Processo nº 0305185-11.2018.8.19.0001), para garantia de dívida no valor de R\$ 20.322,46. **AV-9: INDISPONIBILIDADE (08/02/2024)**: Averbção de INDISPONIBILIDADE do imóvel em face de Justiniano Augusto, por ordem do Juízo da 1ª Vara Empresarial da Capital (Processo nº 0048678-97.2007.8.19.0001), registrada via Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 20365276. Área edificada de 27 m2.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- Conforme a Certidão de Situação Fiscal e Enfitéutica, o imóvel apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2009 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 137.005,21**, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 1936247-4, possui débito no exercício de 2020 a 2024, perfazendo o total de **R\$ 579,11**

- 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 – 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 cinco por



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL



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 fevereiro do ano de 2026. Eu, Katia Pessoa Cavalcanti – Chefe da Serventia, mat. 01/19912, o fiz datilografar e o subscrevo, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Viviane Tovar de Mattos ABrahão – Juíza de Direito.