



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

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Regional da Barra da Tijuca

Cartório da 04ª Vara Cível

Av. Luiz Carlos Prestes, s/nº 2º andar - CEP: 22775-055 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro – RJ.

Tel.: 3385-8700 E-mail: btj04vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) 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 por **KROY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** em face de **MIFA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; CLEINTON FERREIRA DE MENEZES JUNIOR E MICHELLE MATOS DE MENEZES** - **Processo nº 0008859-28.2018.8.19.0209**, passado na forma abaixo:

A DRA BIANCA FERREIRA DO AMARAL MACHADO NIGRI - Juíza de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **MIFA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; CLEINTON FERREIRA DE MENEZES JUNIOR E MICHELLE MATOS DE MENEZES**, na forma do Art. 889 - Inciso I, e **§único do CPC**, de que no dia **30/04/2026** a partir das 12:00 horas, com término às 12:40 horas, será aberto o **1º Público Leilão Eletrônico** através da **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, e-mail: suporte@gustavoleiloeiro.com, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **05/05/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão Eletrônico** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma online, dos imóveis penhorados e avaliados nos autos, como segue:

1- APARTAMENTO NA BARRA DA TIJUCA

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: Certifico que, em cumprimento ao mandado de avaliação juntado às fls. 174, compareci ao endereço à **AVENIDA DAS AMÉRICAS Nº 7.837, BLOCO 1, APARTAMENTOS 1103 E 1104, AMERICAS PARK – SUN SPECIAL, BARRA DA TIJUCA/RJ**, não tendo sido franqueada a entrada desta OJA nas unidades residenciais, conforme informado pela administração do condomínio. Em razão de não ter sido possível o acesso ao interior do imóvel, e em atendimento à determinação judicial constante no mandado, procedi à avaliação indireta do bem, com base nas informações colhidas no local, na documentação que instrui o mandado e em pesquisas de mercado imobiliário na região. Trata-se de imóvel residencial inscrito no RGI sob a matrícula nº 308833, com inscrição predial nº 3.124.827-1, área edificada de 668m², com direito a 8 vagas de garagem cobertas de uso indistinto no subsolo, Hall Privativo, direito a balsa, piscina, saunas seca e à vapor, academia completa, salão de festas adulto e infantil, churrasqueira, playground, brinquedoteca, bicicletário, home office e jardinagem. Considerando o valor de mercado da região, a localização, a metragem, o padrão construtivo do empreendimento e as características externas do bem, **AVALIO INDIRETAMENTE O IMÓVEL EM R\$ 7.200.000,00 (sete milhões e duzentos mil reais). Que atualizado na data da expedição do presente edital corresponde ao valor de R\$ 10.843.000,00 (Dez milhões, oitocentos e quarenta e três mil reais).**

- Conforme certidão expedida pelo 9º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 308.833, assim descrito: IMÓVEL: Apartamento 1103 do Bloco 1 do prédio em construção, situado na Avenida das Américas nº 7837 e numeração suplementar pela Avenida 1 do PAA 11331/PAL 44651 nº 95, na Freguesia de Jacarepaguá, com direito a 2 vagas de garagem de uso indistinto no subsolo, e correspondente fração ideal de 145/20.000 do terreno designado por lote 1 da quadra B do PAL 44651, constando no **AV-7 – RETIFICAÇÃO/MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO**: Retificação do Memorial de Incorporação, com redistribuição de frações ideais, vinculação de vagas e alteração da divisão da propriedade, passando o apartamento a ter direito a 8 vagas de garagem de uso indistinto no subsolo e fração de 585/20.000 do terreno;



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

AV – 8 RETIFICAÇÃO: Fica averbada a RETIFICAÇÃO a abertura da matrícula para constar que o apto é duplex com dependência no pavimento superior. RJ, 26/08/2008; **AV-10 – CONSTRUÇÃO:** Fica averbada a construção do imóvel, tendo sido o “habite-se” concedido em 28/02/2008; **R-13 – COMPRA E VENDA:** Registro da compra e venda do imóvel em favor de MIFA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº. 05.819.787/0001-31, pelo preço de R\$ 2.364.324,80. RJ, 20/09/2013; **AV – 15 AÇÃO DE EXECUÇÃO:** Processo nº. 0008859-28.2018.8.19.0209, Ação de Execução Movida por KROY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, para garantia da dívida de R\$ 15.916.923,29. RJ, 15/05/2018; **R-16 – PENHORA EM 1º GRAU:** oriunda da mencionada ação, para garantia da dívida no valor de R\$ 7.958.461,64. RJ, 22/11/2018; **R-17 – PENHORA EM 2º GRAU:** Juízo da 03ª VC Regional da Barra da Tijuca – Processo nº. 0005628-56.2019.8.19.0208, para garantia da dívida no valor de R\$ 482.969,23. RJ, 16/09/2022; **R-18 – PENHORA EM 3º GRAU:** Juízo da 12ª VFP – Ação de Execução Fiscal nº 0234859-55.2020.8.19.0001, para garantia da dívida no valor de R\$ 50.702,01. RJ, 15/06/2026; **AV-19 INDISPONIBILIDADE:** Decidida nos autos ação oriunda da 01ª VT – RJ – Processo nº 0000316-42.2023.5.09.0095. RJ, 23/10/2023; **AV-20 INDISPONIBILIDADE:** Decidida nos autos ação oriunda da 01ª Vara do Trabalho de Foz do Iguaçu - PR – Processo nº 0000660-38.2022.5.09.00651. RJ, 06/05/2024; **AV-21 INDISPONIBILIDADE:** Decidida nos autos ação oriunda da 02ª VT de Foz do Iguaçu - PR – Processo nº 0000028-54.2023.5.09.00651. RJ, 03/09/2024; **AV-22 INDISPONIBILIDADE:** Decidida nos autos ação oriunda da 03ª VT de Foz do Iguaçu - PR – Processo nº 0000289-22.2020.5.09.0303. RJ, 03/09/2024; **AV-23 INDISPONIBILIDADE:** Decidida nos autos ação oriunda da 02ª VT de Foz do Iguaçu - PR – Processo nº 0000661-02.2022.5.09.0658. RJ, 18/10/2024; **AV-25 INDISPONIBILIDADE:** Decidida nos autos ação oriunda da 02ª VT de Foz do Iguaçu - PR – Processo nº 0000390-56.2023.5.09.00658. RJ, 22/12/2025.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº 3.124.827-1. Área edificada de 668 m².
- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, onde apresenta **débito de IPTU** no exercício de 2011, 2012, 2016, 2018 a 2024, com exigibilidade suspensa – art. 242, VII, Lei Municipal 691/84 (parcelamento), 2025 e 2026, perfazendo o total de **R\$ 59.718,45**, mais os acréscimos legais.

- **Taxa de Incêndio – FUNESBOM**, inscrição nº 3571871-7, possui débitos referentes aos exercícios de 2020 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 2.044,86** (dois mil, quarenta e quatro reais e oitenta e seis centavos), conforme Certidão Positiva de Débito nº 03913678-W2/2026.

- Caso haja débito de condomínio, será informado no momento do Pregão.

2- SITIO EM VARGEM GRANDE

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA DO OBJETO:** Certifico que, em cumprimento ao mandado de avaliação juntado às fls. 177, compareci ao endereço **RUA FREI MARTINHO Nº 562, VARGEM GRANDE**, com **ACESSO TAMBÉM PELA ESTRADA DOS BANDEIRANTES Nº 26.325, VARGEM GRANDE/RJ**, onde, após preenchidas as formalidades legais, procedi à avaliação indireta do imóvel, tendo em vista que ninguém atendeu no local. Trata-se de imóvel utilizado como sítio de eventos, denominado **“Sítio Villaggio”**, devidamente dimensionado, caracterizado e registrado sob a matrícula nº 216.427 do 9º RGI, inscrição municipal nº 0.287.936-9, tudo conforme certidão que instrui o presente mandado. O imóvel possui área de terreno de 10.086 m², área edificada de 3.478 m², ano de construção 2011, com duas piscinas, dois salões, churrasqueira, campo de futebol, quadra poliesportiva, grande área verde e estrutura necessária para receber grandes eventos. Considerando-se a localização, área do terreno, padrão das edificações e idade da construção, **AVALIO INDIRETAMENTE O IMÓVEL EM R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais)**. Que atualizado na data da expedição do presente edital corresponde ao valor de **R\$ 13.554.000,00 (Treze milhões, quinhentos e cinquenta e quatro mil reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo 9º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 216.427, assim descrito: **IMÓVEL:** Servidão de Passagem (com 18,00m de largura com duas entradas pela Estrada dos Bandeirantes), lote nº 39 do PAL 19053, Inscrição no FRE nº 287936-9 CL nº 9881-4. **PROPRIETÁRIOS:** EFREM GONDIM FILHO e sua mulher MARIA ALTAIR GOMES GONDIM; **R-02 – PROMESSA DE COMPRA E VENDA:** Feita por EFREM GONDIM FILHO e sua mulher MARIA ALTAIR GOMES GONDIM em favor de CLEILTON FERREIRA DE MENEZES, pelo valor de R\$ 150.000,00; **R-03 – COMPRA E VENDA:** Feita por



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

EFREM GONDIM FILHO e sua mulher MARIA ALTAIR GOMES GONDIM em favor de CLEILTON FERREIRA DE MENEZES, pelo valor de R\$ 150.000,00; **R-07 – DOAÇÃO:** Feita por CLEILTON FERREIRA DE MENEZES e sua mulher ELENITA MATOS PORTILHO DE MENEZES em favor de MICHELLE MATOS DE MENEZES (CPF 103.277.067-83) e CLEITON FERREIRA DE MENEZES JUNIOR (CPF 103.276.967-02); **AV-11 – AÇÃO DE EXECUÇÃO:** Averbada a existência de Ação de Execução movida por KROY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. em face de CLEITON FERREIRA DE MENEZES JUNIOR, MICHELLE MATOS DE MENEZES e outro, nos autos do Processo nº 0008859-28.2018.8.19.0209, 4ª Vara Cível da Barra da Tijuca/RJ, com valor da causa de R\$ 15.916.923,29; **R-12 – PENHORA EM 1º GRAU:** Oriunda da mencionada ação, para garantia da dívida no valor de R\$ 7.958.461,64 - Processo nº 0008859-28.2018.8.19.0209; **R-13 – PENHORA EM 2º GRAU:** Juízo da 12ª VFP - Processo nº 0323525-66.2019.8.19.0001, movido pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, para garantia da dívida no valor de R\$ 14.928,86.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº **0.287.936-9**. Área edificada de 3.478m². Área total de 10.086 m².

- **Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel**, constam débitos de IPTU inscritos em Dívida Ativa relativos aos exercícios de 2015, 2016, 2019, 2021, 2022, 2023 e 2024, todos com exigibilidade suspensa nos termos do art. 242, VII, da Lei Municipal 691/84, bem como cotas em aberto referentes aos carnês de 2025 e 2026 (guia 00, 10 cotas cada), perfazendo o total lançado de R\$ 31.657,50 (ano-base 2025) e R\$ 36.308,00 (ano-base 2026), com valores atualizados a pagar indicados na própria certidão.

- **Taxa de Incêndio – FUNESBOM**, inscrição nº 5063240-5, apresentando débitos referentes aos exercícios de 2023, 2024 e 2025, perfazendo o total de **R\$ 987,04**, bem como exercícios de 2021 e 2022 inscritos em Dívida Ativa, conforme Certidão Positiva de Débito nº 03913810-W1/2026.

– 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, compartimentos internos, estado de conservação e localização.

- 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 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 (artigo 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



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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 15 (quinze) 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, 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% 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 (04ª VC – Regional da Barra da Tijuca) junto ao Banco do Brasil, contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que o 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.

- 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 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.

– 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, e, www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br, 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 23 dias do mês de março do ano de 2026. Eu, Fernanda Célia Abreu Oliveira, Chefe da Serventia - mat. 01/20111, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Bianca Ferreira do Amaral Machado Nigri – Juíza de Direito.