



GUSTAVO LOURENÇO - Leiloeiro Público Oficial - www.gustavoleiloeiro.com.br

EDITAL DE LEILÃO ONLINE

Art. 879, II; 882, §1º e 2º do CPC • Resolução CNJ nº 236/2016, Art. 10, §Único

LOJA COMERCIAL – ALFA BARRA / ALFA SHOPS

1. IDENTIFICAÇÃO DA VENDA EXTRAJUDICIAL

Modalidade: Venda Direta Extrajudicial

Imóvel: Loja B – Alfa Barra / Alfa Shops

Endereço: Avenida Ayrton Senna, nº 250, Loja B, Barra da Tijuca – Rio de Janeiro/RJ

Data e horário da venda: 29 de outubro de 2026, às 11h00

Valor de avaliação: R\$ 880.000,00 (oitocentos e oitenta mil reais)

Valor mínimo absoluto de venda: R\$ 570.000,00 (quinhentos e setenta mil reais)

Plataforma: www.gustavoleiloeiro.com.br

Leiloeiro Público Oficial: GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO – Matrícula JUCERJA nº 105

Endereço do Leiloeiro: Av. Erasmo Braga, nº 277 – Sala 608, Centro – Rio de Janeiro/RJ

Telefone: (21) 2220-0863 ou (21) 98862-0863

E-mail: suporte@gustavoleiloeiro.com

2. DATA E LOCAL DO LEILÃO

1º LEILÃO

Data: 29 de outubro de 2026

Horário: às 11h00

Valor de avaliação: R\$ 880.000,00 (oitocentos e oitenta mil reais)

Lance mínimo: R\$ 570.000,00 (quinhentos e setenta mil reais)

Modalidade: Leilão Eletrônico Online

Plataforma: www.gustavoleiloeiro.com.br

Leiloeiro Público Oficial: GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO – Matrícula JUCERJA nº 105

Endereço do Leiloeiro: Av. Erasmo Braga, nº 277 – Sala 608, Centro – Rio de Janeiro/RJ

Telefone: (21) 2220-0863 ou (21) 98862-0863

E-mail: suporte@gustavoleiloeiro.com

3. BEM LEILOADO

Identificação do Imóvel

Endereço: Avenida Ayrton Senna, nº 250, Loja B, Barra da Tijuca – Rio de Janeiro/RJ



GUSTAVO LOURENÇO - Leiloeiro Público Oficial - www.gustavoleiloeiro.com.br

Cartório do RGI: 9º Ofício de Registro Geral de Imóveis

Matrícula: 125.692

Inscrição Municipal (IPTU): 1.697.851-2

Área privativa: 130 m² (Cento e trinta metros quadrados)

Descrição

Imóvel comercial constituído pela LOJA “B”, situada na Avenida Ayrton Senna, nº 250, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, integrante do empreendimento comercial conhecido como Alfa Barra / Alfa Shops.

A unidade possui aproximadamente 130 m² de área de utilização, considerando a área externa informada pela proprietária. No cadastro imobiliário municipal referente ao exercício de 2026 constam 70 m² de área edificada. A loja funcionava anteriormente como restaurante e dispõe de estrutura instalada para essa finalidade, inclusive sistema de exaustão.

O imóvel será alienado no estado físico, jurídico, documental, de conservação e ocupação em que se encontra, observado o disposto neste Edital, cabendo ao interessado vistoriá-lo e realizar as verificações que entender necessárias antes da formalização da proposta.

Situação Registral – Matrícula nº 125.692 (9º Ofício RGI)

Conforme certidão do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 125.692, assim descrito, em síntese: Avenida Alvorada nº 250, Loja “B”, com fração ideal de 0,091124 do terreno correspondente ao lote 1 do PA 39.337, localizada no 1º pavimento térreo/girau, com direito a 03 (três) vagas para estacionamento de automóveis no subsolo do prédio.

■ **R-18 – COMPRA E VENDA:** consta a aquisição do imóvel por CAMILLE RIBEIRO TRANCOZO, atual proprietária registral.

■ **AV-19 – CANCELAMENTO:** cancelamento da penhora anteriormente registrada sob o R-12.

■ **AV-20 – CANCELAMENTO:** cancelamento da penhora anteriormente registrada sob o R-13.

4. AVALIAÇÃO E DÉBITOS

Valor de Avaliação

O imóvel foi avaliado em **R\$ 880.000,00 (oitocentos e oitenta mil reais)**.

A proprietária/vendedora se responsabilizará pela quitação dos débitos de IPTU, condomínio e Taxa de Incêndio incidentes sobre o imóvel até a data da venda direta, inclusive valores vencidos e encargos correspondentes ao período anterior à aquisição, de modo que tais obrigações não serão transferidas ao adquirente.

A partir da data da venda, os tributos, cotas condominiais, taxas, contribuições e demais encargos que incidirem sobre o imóvel passarão a ser de responsabilidade do adquirente, observada a competência e o período de referência de cada obrigação.

5. CONDIÇÕES DE VENDA E PAGAMENTO

5.1 Venda À Vista

O preço da aquisição será pago da seguinte forma:



GUSTAVO LOURENÇO - Leiloeiro Público Oficial - www.gustavoleiloeiro.com.br

- Sinal de 20% (vinte por cento) do valor da venda, devido imediatamente após a validação e aceitação da proposta, como condição para confirmação da aquisição.
- Saldo de 80% (oitenta por cento), a ser integralmente quitado no prazo máximo de 30 (trinta) dias, simultaneamente à assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda.

Considerando-se o valor mínimo de venda de R\$ 570.000,00, o sinal corresponderá a R\$ 114.000,00 (cento e quatorze mil reais) e o saldo corresponderá a R\$ 456.000,00 (quatrocentos e cinquenta e seis mil reais). Caso a proposta seja formalizada por valor superior ao mínimo, os percentuais de 20% e 80% incidirão sobre o valor efetivo da venda.

Os pagamentos deverão ser realizados exclusivamente pelos meios e contas indicados formalmente pela proprietária ou pelo Leiloeiro. O pagamento somente será considerado efetivado após a confirmação da disponibilidade dos respectivos valores

5.2 Comissão do Leiloeiro

- **Arrematação:** 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, devida pelo arrematante, paga à vista diretamente ao Leiloeiro, não incluída no valor do lance.
- **Acordo, remissão ou adjudicação:** 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor da dívida (e não do acordo), acrescido das despesas comprovadamente realizadas.

6. INADIMPLEMENTO DO ARREMATANTE

O arrematante que desistir da arrematação ou não efetuar o depósito do saldo no prazo estipulado perderá, em favor da execução, o sinal dado em garantia e a comissão paga ao Leiloeiro, ficando ainda sujeito ao pagamento de multa e às despesas processuais respectivas (Art. 897 do CPC). O arrematante inadimplente ficará impedido de participar de novos leilões judiciais.

7. COMO PARTICIPAR DO LEILÃO ONLINE

O cadastro e os lances eletrônicos serão efetuados exclusivamente através do portal www.gustavoleiloeiro.com.br. Para participar, o interessado deverá:

- **Cadastro prévio:** Realizar o cadastro pessoal no site do Leiloeiro com antecedência mínima ao leilão, anexando cópias dos documentos exigidos: se pessoa física – RG, CPF e comprovante de residência; se pessoa jurídica – CNPJ, contrato social (até a última alteração), RG e CPF do representante legal.
- **Habilitação:** Solicitar habilitação para participar do lote desejado, sujeito à aprovação após análise documental, conforme Contrato de Participação em Pregão Eletrônico.
- **Lances:** O sistema estará disponível para recepção de lances com no mínimo 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (Art. 11 da Resolução CNJ 236/2016). Os lances são concretizados no ato de sua captação pelo provedor.
- **Prorrogação automática:** Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos, sucessivamente, até que não haja novos lances nesse período (Arts. 21 e 22 da Resolução CNJ 236/2016).
- **Irrevogabilidade:** Todos os lances efetuados por usuário certificado são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é integralmente responsável por todas as ofertas registradas em seu nome.



GUSTAVO LOURENÇO - Leiloeiro Público Oficial - www.gustavoleiloeiro.com.br

- **Representação:** Qualquer lançador representando terceiro deverá apresentar, antes de iniciado o pregão, procuração com firma reconhecida por autenticidade. Em caso de pessoa jurídica, também os Estatutos da empresa outorgante.

8. DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1 Venda Ad Corpus

As alienações são realizadas em caráter “Ad Corpus”, sendo que as áreas mencionadas neste edital e em 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 prévia do estado de conservação do bem, bem como de eventuais restrições para construção, averbadas ou não na matrícula.

8.2 Sustação ou Cancelamento

Caso o leilão seja cancelado ou suspenso após a publicação deste edital, especialmente em razão de pagamento da dívida, remição ou acordo entre as partes, será devido o reembolso das despesas devidamente comprovadas nos autos, inclusive a comissão do Leiloeiro, fixada em 2,5% sobre o valor pago para satisfação da execução, a ser paga pelo(a) executado(a). Na hipótese de acordo ou quitação após a arrematação, será devida a comissão integral de 5% sobre o valor da arrematação (Art. 7º, §3º da Resolução CNJ nº 236/2016).

8.3 Pena por Fraude

Nos termos do Art. 358 do Código Penal, constitui crime impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial, afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem. **Pena: detenção de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.**

8.4 Responsabilidade do Arrematante

São de responsabilidade exclusiva do arrematante, salvo decisão judicial em contrário, as despesas relativas à transferência do imóvel, tais como ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros, emolumentos e demais despesas pertinentes. Ao arrematante também compete requer, junto aos respectivos juízos e órgãos públicos, o levantamento de eventuais restrições, penhoras e hipotecas existentes sobre o bem.

9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Edital será publicado através dos portais www.gustavoleiloeiro.com.br, de acordo com o Art. 887, §2º e 3º do CPC, e afixado no local de costume.

Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão, suprimindo assim qualquer omissão porventura existente neste Edital.

Rio de Janeiro, 1º de outubro de 2026.

GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO
Leiloeiro Público Oficial – JUCERJA nº 105