



**GUSTAVO LOURENÇO**

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site [www.gustavoleiloeiro.com.br](http://www.gustavoleiloeiro.com.br), em 13/05/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro  
Tribunal de Justiça  
Comarca de Niterói  
Cartório da 07ª Vara Cível  
Visconde de Sepetiba, 519 - 8º andar - CEP: 24020-206 – Centro – Niterói - RJ.  
Tel. 21 2613-9804 e-mail: nit07vciv@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 pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ENSEADA PARK** em face de **CONIPAR - CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA** - Processo nº **0032803-98.2018.8.19.0002**, passado na forma abaixo:

A DRA. JULIANE MOSSO BEYRTH DE FREITAS GUIMARÃES – Juíza de Direito Titular, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **CONIPAR CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA**, na forma do Art. 889, Inciso I, e §Único c/c 270 e 272, todos do CPC, e a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, na qualidade de credora hipotecária, na forma do Art. 889, Inciso V do CPC, de que no dia **28/05/2026** a partir das 12:00 horas, com término às 12:20h, 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, correio eletrônico: **suporte@gustavoleiloeiro.com**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **02/06/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão Eletrônico** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma online, do imóvel penhorado às fls. 323 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 498, como segue:

**- AUTO DE AVALIAÇÃO:** Compareci À **RUA PROFESSOR HEITOR CARRILHO, Nº 01, APARTAMENTO 901, BLOCO 01, CENTRO, NITERÓI/RJ**. Apartamento 901 do Bloco 01 do Condomínio do Edifício Residencial Enseada Park, com direito a 1 vaga de garagem, inscrito na PMN sob o nº 254745-3, cujas características, metragens e confrontações são as constantes da matrícula nº 13066 do Registro de Imóveis do 18º Ofício de Niterói. Imóvel constituído por sala com piso cerâmico, parede sob pintura, rack com painel em MDF e porta de correr para varanda; sacada com piso cerâmico, parede sob pintura e guarda-corpo em grade de alumínio; corredor; 03 quartos, sendo um suíte, com móveis planejados; banheiro da suíte e banheiro social com piso cerâmico, azulejo até o teto, box de vidro temperado, bancada da pia em granito e armário sob a pia; cozinha e área com piso cerâmico, azulejo até o teto, bancada da pia em granito e armários planejados. O prédio está situado em condomínio residencial composto por 03 blocos, 13 andares, 08 apartamentos por andar, 02 elevadores por bloco, portaria 24h, monitoramento por câmeras, piscina, sauna, churrasqueiras, academia, salão de festa e minimercado. Região central, servida por infraestrutura urbana e transportes públicos. **AVALIO o imóvel, pelo método comparativo de mercado, em R\$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais).**

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do **18º Ofício de Niterói, atual 4º Ofício de Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição da Comarca de Niterói** – matriculado sob o nº. **13.066**, assim descrito: fração ideal de **0,00344**, que corresponderá ao apartamento 901, do bloco 1, com direito a 1 vaga de garagem livre, localizado no pavimento térreo, e sua respectiva fração ideal de **0,00032** do “Acrescido Remanescente Residencial Enseada Park”, situado na Rua Professor Heitor Carrilho, nº 01, Centro, Niterói/RJ, edificado no domínio útil do terreno acrescido de marinhas, inscrito na PMN sob o nº 044.621-1. PROPRIETÁRIO(S): CONIPAR CONSTRUÇÕES INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 06.306.531/0001-93; **AV.1 ÔNUS EXISTENTE - HIPOTECA:** em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, nos termos do instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário; **AV.2 CONSTRUÇÃO:** Prova-se que foi construído o apartamento 901, do bloco 1 do Prédio Residencial nº 01, da Rua Professor Heitor Carrilho (antiga Rua ‘‘C’’), quadra 10, do Condomínio Residencial Enseada Park, no Centro. A presente averbação foi feita sem a comprovação do Habite-se; **AV.5 AVERBAÇÃO EX OFFICIO:** consta que o imóvel objeto da presente foi havido conforme escritura de compra e venda com cessão de direitos lavrada nas Notas do 8º Ofício de Niterói/RJ, que o mesmo está inscrito na PMN sob o nº 254.745-3, e que a vaga de garagem mencionada na matrícula é no semienterrado ou pavimento térreo; **AV.6 ADITAMENTO:** consta aditamento ao contrato particular de mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, firmado entre CONIPAR CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA e a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; **AV.7 INDISPONIBILIDADE DE BENS:** consta indisponibilidade aprovada em nome de CONIPAR - CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA, protocolo nº 202106.2415.01691195-IA-560, processo nº 00016938220185070029, da Vara do Trabalho de Tianguá/CE; **AV.8 INDISPONIBILIDADE DE BENS:** consta indisponibilidade aprovada em nome de CONIPAR - CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA, protocolo nº 202407.2311.03463581-IA-770, processo nº 01004463520165010248, da 8ª Vara do Trabalho de Niterói/RJ; **R.9 PENHORA:** Oriunda da mencionada



**GUSTAVO LOURENÇO**

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

ação, para garantia da dívida no valor de R\$ 390.888,88, sendo designado como fiel depositário o próprio devedor. Consta, ainda, prenotado sob o nº 60831 um CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE.

- Inscrito na Prefeitura de Niterói sob o nº. **254745-3**.

- Conforme guias de cobrança administrativa e IPTU apresentadas pela Prefeitura de Niterói, o imóvel apresenta débito de IPTU/TCIL no exercício de 2025 e 2026, perfazendo o total de **R\$ 4.846,01**, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio – inscrição nº. **5057115-7**, apresenta débito nos exercícios de 2023 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 495,65**, constando ainda os exercícios de 2020, 2021 e 2022 inscritos em Dívida Ativa, mais os acréscimos legais.

– 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. 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 lances pela internet, deverão previamente efetuar o cadastro pessoal no site do Leiloeiro ([www.gustavoleiloeiro.com.br](http://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, no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, no mesmo prazo do término do Leilão, através de depósito bancário, TED ou PIX. A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico, com a complementação 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) 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 suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.



**GUSTAVO LOURENÇO**

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- 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, suprindo 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](http://www.gustavoleiloeiro.com.br), e [www.sindicatodosleiloeirosrj.com](http://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 de Niterói, aos 13 dias do mês de maio do ano de 2026. Eu, Waldyr de Mattos Lauria Filho - Mat. 01/15808 - Responsável pelo Expediente, o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dra. Juliane Mosso Beyrth de Freitas Guimarães – Juíza de Direito.