



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 06/04/2026, 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 01ª Vara Cível
Av. Luiz Carlos Prestes, s/nº 2º andar - CEP: 22775-055 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro – RJ.
Tel.: (21) 3385-8779 E-mail: btj01vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ONLINE 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 Procedimento Comum – Despesas Condominiais proposta pelo CONDOMÍNIO DIMENSION OFFICE & PARK em face de NEVILLE VIANNA PROA E OUTROS - Processo nº. 0033410-09.2017.8.19.0001, passados na forma abaixo:

O DR. ARTHUR EDUARDO MAGALHÃES FERREIRA - Juiz de Direito da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **NEVILLE VIANNA PROA, sua mulher ANDRÉA DE CÁSSIA NOGUEIRA PROA; CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF; BANCO FINAXIS S.A E FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITO CREDITÓRIOS CRESCER NÃO PADRONIZADO, estes na qualidade de credores fiduciários, na forma do Art. 889 - Inciso I, e V do CPC**, de que no dia **11/05/2026** a partir das 12:00 horas, com término às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da **Plataforma de Leilões On-line - 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 **14/05/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma online, os imóveis penhorados às fls. 404 (Termo da Penhora); descritos e avaliados às fls. 1.269; 1.272 e 1.275, homologada às fls. 1.301, como segue:

– **1º) Fls. 1.269 – CERTIDÃO: LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA - IMÓVEL – SALA 721-E DO BLOCO 1 DO PRÉDIO SITUADO NA AV. EMBAIXADOR ABELARDO BUENO Nº 01**, freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem coberta ou descoberta situada indistintamente no 1º ou 2º subsolos ou no pavimento de acesso e correspondente fração ideal de 0,001435 do domínio útil do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 47396 (assim como outras especificações e delimitações descritas no 9º RGI, matrícula 366533), conforme cópia da certidão do RGI que instruiu o mandado de avaliação, com IPTU de inscrição 3195198-1, com área edificada de 46 m2, posição fundos, idade do ano de 2013 (conforme cópia do IPTU que acompanhou o mandado). Trata-se de sala comercial em empreendimento comercial (Office), próximo de condomínios residenciais, hospitais, shopping centers, supermercados, com infraestrutura, local pavimentado e urbanizado, não próximo de área de risco, com serviço de Segurança, com fácil acesso a Av. Ayrton Senna e outras vias principais. Cabe ressaltar que a avaliação foi efetuada na modalidade indireta, tendo em vista informação obtida no local, inclusive na administração do Office (Sr. Almir – Gerente) que a sala diligenciada se encontra fechada e sem ocupantes. Avalio o imóvel em sua totalidade em **R\$ 322.000,00 (trezentos e vinte e dois mil reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo 09º Ofício do RGI - matriculado sob o nº 366533, assim descrito: Sala **721-E do Bloco 1** do prédio em construção situado na Avenida Embaixador Abelardo Bueno nº 1, na Freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem coberta ou descoberta situada indistintamente no 1º e 2º subsolos ou no pavimento de acesso e correspondente fração ideal de 0,001435 do domínio útil do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 47396, constando no ato **AV-5 CONSTRUÇÃO**: tendo sido o habite-se concedido em 14/11/12. RJ, 14/12/2012; **R.10 COMPRA E VENDA**: Em favor de Neville Vianna Proa e sua mulher Andrea de Cassia Nogueira Proa. RJ, 03/04/2013; **R.14 ALIENAÇÃO JUDICIÁRIA**: Em favor do FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS CRESCER NÃO PADRONIZADO, administrado pelo BANCO FINAXIS S.A, atual denominação social de BANCO PETRA S.A, CNPJ nº. 11.758.741/0001-52, com sede em Curitiba/PR,



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

para garantia da dívida contraída por VITOM 44 INDÚSTRIA, COMÉRCIO E EXPOSTAÇÃO DE ALIMENTOS LTDA., CNPJ 08.146.691/0001-48, para garantia da dívida no valor de R\$ 2.500.000,00 (incluindo outros imóveis). Incorrendo os devedores em mora após o prazo de carência de 15 dias para intimação e consolidando a propriedade em favor do credor, é atribuído o valor de R\$ 320.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculos dos emolumentos – R\$ 357.142,86. RJ, 26/09/2017; **R.16 PENHORA:** Oriunda da mencionada Ação. RJ, 20/12/2023; **AV.17 INDISPONIBILIDADE:** Decidida nos autos da ação oriunda da 4ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro/RJ, Processo nº. 5123793-81.2021.4.02.5101. RJ, 28/09/2023.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 3.195198-1. Área edificada de 46 m2.
- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, possui débito de IPTU no exercício de 2017 a 2026, perfazendo um total de **R\$ 65.519,97, mais os acréscimos legais.**
- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 3903669-4, débito no exercício de 2019 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 626,56.**

– 2º) FIs. 1.272 – CERTIDÃO: LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA - IMÓVEL – SALA 708-E DO BLOCO 1 DO PRÉDIO SITUADO NA AV. EMBAIXADOR ABELARDO BUENO Nº 01,

freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem coberta ou descoberta situada indistintamente no 1º ou 2º subsolos ou no pavimento de acesso e correspondente fração ideal de 0,001190 do domínio útil do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 47396 (assim como outras especificações e delimitações descritas no 9º RGI, matrícula 366520), conforme cópia da certidão do RGI que instruiu o mandado de avaliação, com IPTU de inscrição 3195185-8, com área edificada de 38 m2, posição fundos, idade do ano de 2013 (conforme cópia do IPTU que acompanhou o mandado). Trata-se de sala comercial em empreendimento comercial (Office), próximo de condomínios residenciais, hospitais, shopping centers, supermercados, com infraestrutura, local pavimentado e urbanizado, não próximo de área de risco, com serviço de Segurança, com fácil acesso a Av. Ayrton Senna e outras vias principais. Cabe ressaltar que a avaliação foi efetuada na modalidade indireta, tendo em vista informação obtida no local, inclusive na administração do Office (Sr. Almir – Gerente) que a sala diligenciada se encontra fechada e sem ocupantes. Avalio o imóvel em sua totalidade em **R\$ 266.000,00 (Duzentos e sessenta e seis mil reais).**

- Conforme certidão expedida pelo 09º Ofício do RGI - matriculado sob o nº 366520, assim descrito: Sala **708-E do Bloco 1** do prédio em construção situado na Avenida Embaixador Abelardo Bueno nº 1, na Freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem coberta ou descoberta situada indistintamente no 1º e 2º subsolos ou no pavimento de acesso e correspondente fração ideal de 0,001190 do domínio útil do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 47396, constando no ato **AV-5 CONSTRUÇÃO:** tendo sido o habite-se concedido em 14/11/12. RJ, 14/12/2012; **R.11 COMPRA E VENDA:** Em favor de Neville Vianna Proa e sua mulher Andrea de Cassia Nogueira Proa. RJ, 26/04/2013; **R.14 ALIENAÇÃO JUDICIÁRIA:** Em favor da Caixa Econômica Federal – CNPJ nº. 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, em garantia da dívida contraída por VITOM 44 INDÚSTRIA, COMÉRCIO E EXPOSTAÇÃO DE ALIMENTOS LTDA., CNPJ 08.146.691/0001-48, para garantia da dívida no valor de R\$ 10.000.000,00 (incluindo outros imóveis). Incorrendo os devedores em mora e consolidando a propriedade em favor do credor, é atribuído o valor de R\$ 370.000,00 para o leilão público, valor atribuído para base de cálculos dos emolumentos. RJ, 17/07/2015; **AV. 15 ADITAMENTO:** Ao registro 14, para constar que o valor da dívida é de R\$ 6.817.883,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos R\$ 401.51,96. RJ, 13/02/2017; **R.16 PENHORA:** Oriunda da mencionada Ação. RJ, 20/12/2023; **AV.17 INDISPONIBILIDADE:** Decidida nos autos da ação oriunda da 4ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro/RJ, Processo nº. 5123793-81.2021.4.02.5101. RJ, 28/09/2023.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 3.195185-8. Área edificada de 38 m2.
- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, possui débito de IPTU no exercício de 2016 a 2025, perfazendo um total de **R\$ 49.685,85, mais os acréscimos legais.**
- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 3903656-1, débito no exercício de 2019 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 672,85.**



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

3º) Fis. 1.275 – CERTIDÃO: AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA - INDIRETA - IMÓVEL – SALA 701-E DO BLOCO 1 DO PRÉDIO SITUADO NA AV. EMBAIXADOR ABELARDO BUENO Nº 01, freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem coberta ou descoberta situada indistintamente no 1º ou 2º subsolos ou no pavimento de acesso e correspondente fração ideal de 0,001340 do domínio útil do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 47396 (assim como outras especificações e delimitações descritas no 9º RGI, matrícula 366514), conforme cópia da certidão do RGI que instruiu o mandado de avaliação, com IPTU de inscrição 3195178-3, com área edificada de 43 m2, posição fundos, idade do ano de 2013 (conforme cópia do IPTU que acompanhou o mandado). Trata-se de sala comercial em empreendimento comercial (Office), próximo de condomínios residenciais, hospitais, shopping centers, supermercados, com infraestrutura, local pavimentado e urbanizado, não próximo de área de risco, com serviço de Segurança, com fácil acesso a Av. Ayrton Senna e outras vias principais. Cabe ressaltar que a avaliação foi efetuada na modalidade indireta, tendo em vista informação obtida no local, inclusive na administração do Office (Sr. Almir – Gerente) que a sala diligenciada se encontra fechada e sem ocupantes. Avalio o imóvel em sua totalidade em **R\$ 301.000,00 (Trezentos e um mil reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo 09º Ofício do RGI - matriculado sob o nº 366514, assim descrito: Sala **701-E do Bloco 1** do prédio em construção situado na Avenida Embaixador Abelardo Bueno nº 1, na Freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem coberta ou descoberta situada indistintamente no 1º e 2º subsolos ou no pavimento de acesso e correspondente fração ideal de 0,001340 do domínio útil do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 47396, constando no ato **AV-5 CONSTRUÇÃO**: tendo sido o habite-se concedido em 14/11/12. RJ, 14/12/2012; **R.10 COMPRA E VENDA**: Em favor de Neville Vianna Proa e sua mulher Andrea de Cassia Nogueira Proa. RJ, 15/04/2013; **R.14 ALIENAÇÃO JUDICIÁRIA**: Em favor da Caixa Econômica Federal – CNPJ nº. 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, em garantia da dívida contraída por VITOM 44 INDÚSTRIA, COMÉRCIO E EXPOSTAÇÃO DE ALIMENTOS LTDA., CNPJ 08.146.691/0001-48, para garantia da dívida no valor de R\$ 5.000.000,00 (incluídos outros imóveis). Incorrendo os devedores em mora e consolidando a propriedade em favor do credor, é atribuído o valor de R\$ 415.000,00 para o leilão público, valor atribuído para base de cálculos dos emolumentos – R\$ 454.545,45. RJ, 17/07/2015; **AV. 15 RENEGOCIAÇÃO**: Da dívida do registro 14 de alienação fiduciária, para constar que o valor passa a ser de R\$ 5.307.709,48, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos R\$ 27.973,58. RJ, 15/02/2017; **R.16 PENHORA**: Oriunda da mencionada Ação. RJ, 20/12/2023; **AV.17 INDISPONIBILIDADE**: Decidida nos autos da ação oriunda da 4ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro/RJ, Processo nº. 5123793-81.2021.4.02.5101. RJ, 28/09/2023

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 3.195178-3. Área edificada de 43 m2.
- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, possui débito de IPTU no exercício de 2016 a 2025, perfazendo um total de **R\$ 63.330,43, mais os acréscimos legais**.
- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 3903649-6, débito no exercício de 2019 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 672,56**.
- 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.
- Os imóveis serão vendidos livre dos débitos de IPTU e TAXAS, de acordo com o artigo 130, § Único do C.T.N. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza propter rem, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceitua o § 1º, do Art. 908, do CPC.
- 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



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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 (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

- Na forma do artigo 892, caput do CPC, o pagamento será à vista, 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. 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 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 chegue 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**, 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, 06 dias do mês de abril do ano de 2026. Eu, Bianca Orosco Bullaty - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/18828, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Arthur Eduardo Magalhães Ferreira – Juiz de Direito.