

Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional de Jacarepaguá
Cartório da 01ª Vara Cível
Professora Francisca Piragibe, 80, Fórum – CEP: 22760-195, Taquara – Rio de Janeiro/RJ.
e-mail: jpa01vciv@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 ESPAÇO VIP RESIDENCIAL** em face de **ARAURE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - Processo nº. 0011680-52.2020.8.19.0203**, passado na forma abaixo:

A DRA ANA BEATRIZ MENDES ESTRELA - Juíza de Direito da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **ARAURE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 13.393.883/0001-99 na forma do Art. 889, Inciso I c/c 270 e 272 do CPC**, de que no dia **05/06/2025** a partir das **12:30 horas**, com encerramento às 12:50 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 **10/06/2025**, 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. 211 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 257: retificadora às fl. 781, homologação às fl. 353, como segue:

- **AUTO DE AVALIAÇÃO, NA FORMA ABAIXO**: Ao(s) 09 dia(s) do mês de fevereiro do ano de 2023, às 11:30, em cumprimento do Mandado de avaliação de imóvel compareci/comparecemos rua Retiro dos Artistas, nº 909, bloco 02, aptº 301 - Pechincha, onde, após preenchidas as formalidades legais, **PROCEDI/PROCEDEMOS AO(À) a avaliação do imóvel sito a RUA RETIRO DOS ARTISTAS, Nº 909, BLOCO 02, APTº 301 - PECHINCHA**, no condomínio do edifício Espaço Vip, o qual passo a descrever indiretamente, pois a unidade estava fechada, vazia de pessoas e coisas, conforme informação obtida junto a administração do condomínio, na pessoa da srª Valteclea Cardoso dos Santos, funcionária. **TRATA-SE DE APARTAMENTO RESIDENCIAL, COMPOSTO DE 03 QUARTOS (SEM DESCRIÇÃO INTERNA DA UNIDADE) COM DIREITO A 01 VAGA DE GARAGEM DE USO INDISTINTO, POSIÇÃO FUNDOS E ÁREA EDIFICADA DE 90 METROS QUADRADOS** com inscrição fiscal nº 3054539-6 (MP) CL 03676-4, conforme Registro Geral de Imóvel nº 403692 e inscrição municipal nº 3.366.674-4, idade do imóvel: 2018, uso residencial, prédio com academia, churrasqueira, espaço piquenique, playground, salão de festas, salão gourmet, salão multiuso, quadra de futebol e portaria 24h com diversos pontos de comércio no entorno e condução. Portanto, avalio indiretamente o imóvel em R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais).

Fls. 781: CERTIDÃO RETIFICADORA: Em resposta ao r. despacho de fl. vem, esta Oficiala de Justiça Avaliadora, esclarecer o determinado. Os **critérios** adotados para a **elaboração do Laudo de Avaliação foram colhidos de forma genérica obtidos junto a administração do condomínio**, tendo em vista a unidade encontrar-se fechada, vazia de pessoas e coisas desde a construção do prédio, sem melhorias ou benfeitorias as quais pudessem valorizar a unidade, ou seja sem acréscimos. Como não tive acesso ao interior do imóvel a avaliação foi feita indiretamente e de forma genérica. Atualmente os critérios adotados são o de valor mercadológico, assim pesquisando em sites de vendas de imóveis no local apontado e a simulação de valor junto a Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, verifico que o preço do metro quadrado em média da unidade no endereço apontado sito a rua Retiro dos Artistas, nº 909, bloco 02, aptº 301 - Pechincha está na faixa de R\$ 4.120,00 (quatro mil e cento e vinte reais), apresentando-se, portanto na média da avaliação outrora efetivada por esta Oja. Insta salientar que o valor apontado pela simulação de ITBI da Prefeitura do Rio de Janeiro, na data de hoje, alcança a quantia de 397.496,03 (trezentos e noventa e sete mil, quatrocentos e noventa e seis reais e três centavos). Assim sendo, levando em consideração os valores mercadológicos acima e as benfeitorias no condomínio, tais como academia, churrasqueira, espaço piquenique, playground, salão de festas, salão gourmet, salão multiuso, quadra de futebol, mercadinho e portaria 24 horas com diversos pontos de comércio no entorno e condução, valorizando num todo o condomínio e a unidade. **Retifico o valor indicado anteriormente do imóvel, alterando para R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais).**

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do 09º Ofício do Registro Geral de Imóveis - matriculado sob o nº. 403.692, assim descrito: Apartamento 301 do Bloco 2 do prédio em construção situado na Rua Retiro dos Artistas nº 909, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 01 vaga de garagem de uso indistinto do TIPO B dentre as vagas de nºs 01 a 32 e 36 a 46 situadas no pavimento de acesso sendo as vagas de nºs 26, 27; 28; 31; 37; 40; 41; e 42 cobertas e as vagas de nºs 1 a 25; 29; 30; 32; a 36; 38; 39; 43 a 46 descobertas; e as vagas de nºs 01 a 38; 41 a 53; 67 a 96 e 98 cobertas situadas no subsolo e correspondente fração ideal de 0,007182 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 47399, constando no ato **AV-1 MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO**: Registrado sob o nº R.09 na matrícula 349708, em 14.06.2013, o memorial de incorporação, conforme requerimento de 01.03.12, dele consta que o Prazo de carência é de 180 dias, podendo a incorporadora desistir da incorporação nesse prazo, caso não comercialize 2/3 das unidades; que os aptºs 701/710 do Bloco 1 e 701/712 do Bloco 2 tem dependências na cobertura e que o

empreendimento terá 144 vagas de garagem, sendo 98 vagas cobertas situadas no subsolo no pavimento de acesso numeradas de 01 a 98; 46 vagas situadas no pavimento de acesso numeradas de 01 a 46, sendo 8 vagas cobertas de nºs 26; 27; 28; 31; 37; 40; 41 e 42 e 38 vagas descobertas de nºs 01 a 25; 29; 30; 32 a 36; 38; 39; e 43 a 46. RJ, 25/04/2014; **AV.02 AFETAÇÃO**: Averbada em 14/06/13, com o nº 10, na matrícula 349708, a construção do patrimônio de AFETAÇÃO, para o empreendimento. RJ, 25/04/2014; **AV.03 HIPOTECA EM 1º GRAU**: Dada por ARAURE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 13.393.883/0001-99, com sede em São Paulo/SP em favor do BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ 00.000.000/5046-61 com sede em Brasília/DF, pelo valor de R\$36.339.654,00 neste valor incluindo outros imóveis, com vencimento da dívida em 18/03/19. RJ, 25/04/2014; **AV.04 CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**: Registrada no Registro Auxiliar com o nº 16070 a CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO do empreendimento através da escritura de 24/07/14 do 4º Ofício, livro 3853 fl. 174. RJ, 31/03/2016; **AV.05 ADITAMENTO**: Foi hoje averbado com o número 15 na matrícula 349708, o ADITAMENTO ao registro 13, constante da averbação 3, para reterratificar os subitens "d", "e" e "f" do Item 3 - CONDIÇÕES DA ABERTURA DO CRÉDITO, passando a ter a seguinte redação: 'd' - data prevista para o término do prazo de construção - 30/06/17; 'E' - data de vencimento prevista da primeira prestação - 18/02/18 e 'f' - forma de liberação de crédito com última data em - 18/06/17- de retificar o preâmbulo e de incluir O parágrafo quarto da cláusula primeira - da abertura de crédito: de retificar a alínea "g" do item i da cláusula terceira - das condições para liberação das parcelas do crédito; de incluir o item xvi, da cláusula décima primeira - do vencimento antecipado da dívida; de incluir o parágrafo décimo primeiro da cláusula vigésima primeira - da comercialização das unidades do empreendimento: de letificar o preâmbulo e o item i do parágrafo primeiro da cláusula vigésima segunda - depósito dos compromissos de venda e compra: de retificar o item ii - penhor de direitos creditórios da cláusula vigésima terceira - das garantias; de retificar o preâmbulo e os itens i, iii e iv, do parágrafo segundo da cláusula vigésima quinta - do índice de cobertura da garantia; de reterratificar o item' iii da cláusula vigésima sétima - dos seguros: de reterratificar a cláusula quadragésima primeira autorização de débito: de incluir a cláusula quadragésima oitava - dos direitos e do uso da marca; de incluir a cláusula quadragésima nona do desligamento das unidades autônomas, e regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. RJ, 08/06/2017; **AV. 06 RATIFICAÇÃO**: Foi hoje averbada com o nº16 na matrícula 349708, pelo requerimento de 10/04/17, a RETIFICAÇÃO ao registro do MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO em suas alíneas 'D', 'E', 'G', 'H' e do art. 32 da Lei 4591/64, face as modificações havidas no projeto, com aumento de área total construída do empreendimento, e alteração na composição das vagas de garagem, passando empreendimento a ter 144 vagas de garagem, sendo 98 vagas situadas no subsolo numeradas de 1 a 98, das quais 96 vagas são cobertas de nºs 1 a 53 e 56 a 98, e 2 vagas são descobertas de nºs 54 e 55; e 46 vagas situadas no pavimento de acesso numeradas de 1 a 46, das quais 8 vagas são cobertas de nºs 26, 27, 28, 31, 37, 40, 41 e 42, e 38 vagas são descobertas de nºs 1 a 25, 29, 30, 32 a 36, 38, 39, 43 a 46. As vagas foram distribuídas da seguinte forma: TIPO A - 19 vagas de garagem, que são as vagas de nºs 33, 34 e 35 | descobertas situadas no pavimento de acesso; e as vagas de nºs 39, 40, 56 a 66 e 97 cobertas, e nºs 54 e 55 descobertas, situadas no subsolo; TIPO B - 125 vagas de garagem, que são as vagas de nºs 1 a 32 e 36 a 46 situadas no pavimento de acesso (sendo que as vagas nºs 26, 27, 28, 31, 37, 40, 41 e 42 são cobertas e as vagas nºs 1 a 25, 29, 30, 32 a 36, 38, 39, 43 a 46 são descobertas). e as vagas de nºs 1 a 38, 41 a 53, 67 a 96 e 98 cobertas situadas no subsolo. Permanecendo inalterado com relação ao imóvel objeto desta matrícula. RJ, 04/07/2017; **AV. 07 RETIFICAÇÃO**: Averbada com o nº 1 no Registro Auxiliar nº 16070, a RETIFICAÇÃO à convenção de condomínio para constar a nova redação dos artigos, através da escritura de 03/05/17 do 28º Ofício de Notas, Livro 038, fls. 015. RJ, 04/07/2017; **AV.08 CONSTRUÇÃO**: Averbado com o nº 17 na matrícula 349708, instruído pela certidão nº 07/0344/2018 de 13/11/18 da Secretaria Municipal de Urbanismo, a CONSTRUÇÃO do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 12/11/18. RJ, 28/12/2018; **AV.09 ADITAMENTO**: Pelo instrumento particular de 19/12/18, prenotado em 26/12/18 com o nº 1843864 à fl. 147v do livro 1- JR, fica averbado o ADITAMENTO a averbação 3; **AV.11 ADITAMENTO**: Pelo instrumento particular de 08/06/20, prenotado em 02/07/20 com o nº 1921320 à fl. 239v do livro 1- LC, fica averbado o ADITAMENTO a averbação 3, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título; **AV.12 ADITAMENTO**: Pelo instrumento particular de 22/12/20, prenotado em 28/12/20 com o nº 1952690 à fl. 168 do livro 1- LG, fica averbado o ADITAMENTO a averbação 3, para constar que as partes resolvem formalizar a confissão de dívida de R\$ 24.379,525,54, posição em 22/12/2020, que alteram o número de controle interno do Banco do Brasil referente a operação de crédito contratada, que alteram o prazo de vencimento final para 30/11/2021, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº 3.366674-4. Área edificada de 90 m2.

- Conforme a Certidão de Situação Fiscal e Enfiteuticária, o imóvel apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2018 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 23.180,49**, mais os acréscimos legais.

- FUNESBOM – Inscrição nº 6295862-4, do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro, referente à Taxa de Incêndio, apresenta débitos nos exercícios de 2023 e 2024, perfazendo o total de **R\$ 298,39**.

- 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.lel.br**. Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente efetuar o cadastro pessoal no site do Leiloeiro (www.gustavoleiloeiro.lel.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% (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 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, DOC ou TED. 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, 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.

- Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro - entendendo-se como tal a partir do momento em que já apresenta as datas - 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, salvo se isso representar valor maior do que o da própria dívida, hipótese na qual a comissão será de 1,25% sobre o valor da avaliação. 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. Isso vem a atender justamente o ideal do novo CPC, que tem como uma das bandeiras evitar ou tornar sem atrativos atos de procrastinação, impondo sempre severa reprimenda. Assumindo o devedor conduta que visa procrastinar o pagamento, com remição tardia, há de arcar com as consequências. Neste sentido é o recente projeto de RESOLUÇÃO DO CNJ acerca de leilões (artigo 882, § 1º, do CPC), que impõe em seu artigo 7º, § 3º que, "na hipótese de acordo ou remição após a inclusão do bem em hasta, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão...". Também assim decide o nosso TJRJ: Estado do Rio de Janeiro Poder Judiciário Tribunal de Justiça Regional da Barra da Tijuca Cartório da 4ª Vara Cível Av. Luiz Carlos Prestes, s/nº 2º andar - CEP: 22775-055 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3385-8807/8920, e-mail: btj04vciv@tjrj.jus.br 110 RENATASM 0042513-66.2009.8.19.0000 (2009.002.41234) - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 1ª Ementa DES. CARLOS EDUARDO MOREIRA SILVA - Julgamento: 21/10/2009 - NONA CAMARA CIVEL Agravo de Instrumento. Comissão do leiloeiro. Remição da dívida pelo devedor antes de concluído o leilão. Remuneração do leiloeiro proporcional devida. Não restou configurada a decisão de primeiro grau que afasta o pagamento da referida comissão. Recurso a que se nega seguimento. 0038376-75.2008.8.19.0000 (2008.002.35929) - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 1ª Ementa DES. Nanci Mahfuz - Julgamento: 04/08/2009 - DECIMA SEGUNDA CAMARA CIVEL - Agravo de instrumento. Comissão do leiloeiro. Decisão que, nos autos de ação de cobrança em fase de execução judicial, deferiu o pagamento da comissão do leiloeiro em 2,5% sobre o valor da avaliação, para o caso de acordo ou depósito judicial da dívida, ressalvando que, caso advenha alienação em hasta pública, a remuneração do perito será fixada com base no valor da arrematação. Hipótese em que foi realizada a 1ª praça e apresentado o pedido de remição quando se iniciava a 2ª praça. Subsiste o direito do leiloeiro à comissão, ainda que não concluída a hasta pública, vez que o seu trabalho foi executado. Precedentes jurisprudenciais do Superior Tribunal de Justiça. A fixação do percentual em 2,5% é adequada, já apresentando redução, não importando o valor de avaliação do imóvel, em R\$ 1.800.000,00. Devedor que deu causa à atuação do leiloeiro, devendo arcar com o ônus. Decisão mantida. Recurso não provido.

- Qualquer lançador que esteja representando terceiros interessados na arrematação deverá, antes de iniciado o pregão, apresentar a devida procuração, com firma reconhecida por autenticidade e, em caso de pessoa jurídica, os Estatutos da empresa outorgante. Ainda a título de esclarecimentos, o **art. 358 do Código Penal** tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir; perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem.

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

- Ficam pelo presente edital intimados dos Leilões, 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, suprindo assim a exigência contida no Art. 889 – Incisos 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 28 dias do mês de abril do ano de 2025. Eu, Lara Cristina Andrade Chavarri Gomes - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/23589, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Ana Beatriz Mendes Estrela – Juíza de Direito.