



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 14/09/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Comarca da Capital

Cartório da 20ª Vara Cível

Av. Erasmo Braga, 115 – L1 SL 201, CORREDOR C, CEP: 20020-000 - Centro - Rio de Janeiro/RJ.

Tel.: 3133-2376 e-mail: cap20vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias (**Art. 879 - II; 881 - §1º e 882 - §2º e 3º do CPC, bem como da RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, Art. 10 - §Único**), extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum – Cobrança proposta por MARIA MARTA SILVA ACCIOLY em face de BARRA WORLD SHOPPING CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA e OUTROS - Processo nº. 0062292-72.2007.8.19.0001 (2007.001.059646-2), passado na forma abaixo:

O DR DANIEL SCHIAVONI MILLER - Juiz de Direito, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **BARRA WORLD SHOPPING CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA; SÃO FERNANDO PATRIMONIAL S.A; PLARCON ENGENHARIA S.A E RL 2000 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, na forma do Art. 889, inciso I e §Único do CPC**, de que no dia **19/10/2026** a partir das 12:20 horas, com término às 12:40 horas, através da Plataforma de Leilões On-Line www.gustavoleiloeiro.com.br, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, estabelecido a Av. Erasmo Braga, nº 277 – Sala 608, Centro/RJ., e-mail: suporte@gustavoleiloeiro.com, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **22/10/2026**, no mesmo horário e local, a partir de 50% do valor da avaliação – Art. 885 e 891 - § Único do CPC, o imóvel penhorado às fls. 1.092 (Termo de Penhora); fls. 1106 (Aditamento ao Termo da Penhora); ciente da penhora às fls. 1.127; descrito e avaliado às fls. 1122, como segue:

- **AUTO DE AVALIAÇÃO DIREITA:** Aos 25 dias, do mês de junho do ano de 2025, às 9hs, em cumprimento ao Mandado anexo, **AVALIEI**, o bem conforme se segue: imóvel situado na **RUA MARLO DA COSTA E SOUZA nº 185 - BLOCO 2, APARTAMENTO 1.707, NO BAIRRO DA BARRA DA TIJUCA / RJ**, em conformidade com a matrícula 264915 do 9º Ofício de Registro de Imóveis e conforme cópias anexadas ao mandado da inscrição imobiliária IPTU referente ao imóvel sob o número 3.004.985-2 com aproximadamente 65 m2. Com a seguinte descrição: Trata-se de um apartamento no Condomínio Barra Bali de ocupação residencial. O imóvel se encontra no 1 andar (1707) do bloco 2. O imóvel foi aberto pela atual ocupante do local. O apartamento encontrava-se nas seguintes condições: Cozinha conjugada com área de serviço, piso e paredes em azulejos, bancada e pia, sem armários fixos. 01 banheiro social completo, todo em azulejo com pia, vaso sanitário, box sem blindex. Sala: piso cerâmico, paredes em alvenaria. Varanda cerâmico. Quarto 1, paredes alvenaria e piso cerâmico, com janela, sem armários embutidos, quarto 2 - suíte; banheiro completo, todo em azulejo, com pia, vaso sanitário, Box sem blindex, paredes alvenaria. De acordo com RGI, o imóvel tem direito a 1 vagas de garagem. O condomínio possui: salão de festas, parquinho, sauna, piscina, academia e quadra poliesportiva, ônibus e mercadinho. O terreno descrito caracterizado e confrontado conforme consta nas cópias das certidões do RGI e IPTU, já mencionado anteriormente. Assim AVALIO O IMÓVEL ACIMA EM QUINHENTOS E OITENTA E CINCO MIL REAIS (R\$ 585.000,00). Para constar e produzir os efeitos legais, lavrei o presente, que vai devidamente assinado. O referido é verdade e dou fé. Que atualizado na data da expedição do presente edital corresponde ao valor de **R\$ 611.000,00 (Seiscentos e onze mil reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 09º Ofício de Registro de imóveis, matriculado sob o nº 264915, descrito como: Apartamento 1707 do Bloco 2 do prédio em construção na Rua Marlo da Costa e Souza nº 185, na Freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem situada indistintamente no subsolo ou no pavimento térreo descoberto e correspondente fração de 0,002441 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 43769, registrado em nome de SÃO FERNANDO PATRIMONIAL LTDA – CNPJ 40.404.105/0001-20, constando no ato **AV. - 3 CONSTRUÇÃO:** Habite-se concedido em 20/12/2001. RJ, 25/03/2002; **AV. - 4 MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO:** De São Fernando Patrimonial Ltda, para SÃO FERNANDO PATRIMONIAL S.A. RJ, 25/03/2002; **R – 5 PENHORA EM 1º GRAU:** Juízo da 12ª



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

VFP – Execução Fiscal nº. 2007.001.128711-4, movida pelo Município do Rio de Janeiro, para garantia da dívida de R\$ 5.984,07. RJ, 14/05/2008; **R – 6 PENHORA EM 2º GRAU**: Juízo da 40ª VC Capita/RJ – Processo nº. 0079795-09.2007.8.19.0001, ação movida por Leonor de Jesus Faustino, para garantia da dívida no valor de R\$ 815.624,36. RJ, 27/09/2013; **R – 9 PENHORA EM 3º GRAU**: Juízo da 12ª VFP – Execução Fiscal nº. 0424766-59.2014.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro, para garantia da dívida de R\$ 5.225,12. RJ, 30/05/2019; **R – 10 PENHORA EM 4º GRAU**: Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº. 0102033-41.2015.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro, para garantia da dívida de R\$ 14.493,77. RJ, 27/09/2022; **AV- 11 INDISPONIBILIDADE**: Decidida nos autos da ação oriunda da 62ª Vara do Trabalho do RJ, processo nº. 0123500-21.2007.5.01.0062. RJ, 27/09/2022; **AV - 14 INDISPONIBILIDADE**: Decidida nos autos da ação oriunda do Grupo Auxiliar de execução e Pesquisa do Tribunal Superior do Trabalho de São Paulo/SP – Processo nº. 010110075.2003.5.02.0013. RJ, 26/10/2023; **AV - 15 INDISPONIBILIDADE**: Decidida nos autos da ação oriunda da 11ª Vara do Trabalho do RJ, processo nº. 0100193-11.2018.5.01.0011. RJ, 26/10/2022; **AV - 16 INDISPONIBILIDADE**: Decidida nos autos da ação oriunda da 05ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca/RJ, processo nº. 0004093-49.2006.8.19.02092. RJ, 17/02/2025; **R – 17 PENHORA**: Juízo da 48ª VC Capital/RJ – Processo nº. 0093114-78.2006.8.19.0001, para garantia da dívida no valor de R\$ 585.000,00. RJ, 03/09/2025; **AV - 18 INDISPONIBILIDADE**: Juízo da 02ª VC Barra da Tijuca – Processo nº. 0032422-90.2014.8.19.0209. RJ, 20/05/2026; **R-19 PENHORA em 06º GRAU**: Oriunda da mencionada ação, para garantia da dívida no valor de R\$ 445.643,57. RJ, 03/06/2026.

– Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 3.004.985-2. Área edificada = 65 m2.

- Conforme certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, o imóvel apresenta débitos de IPTU nos exercícios de 2003 a 2026, perfazendo o total de **R\$ 180.637,24**, mais os acréscimos legais.

- FUNESBOM – Taxa de Incêndio, inscrição nº. 2624303-0, onde apresenta débitos nos exercícios de 2021 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 751,04**.

– Caso haja débito de Condomínio, será informado no dia do Pregão.

– A arrematação se dará livre e desembaraçada de todos e quaisquer débitos na forma do Art. 130, §Único do CTN (IPTU), 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.

- **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).



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- A venda será efetuada à vista. 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 pelo e-mail do Leiloeiro, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, 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 05 (cinco) dias. Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no primeiro dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. Ciente ainda de que não pagamento do preço no prazo acima estabelecido, será o arrematante condenado ao pagamento de multa no valor de 20% (vinte por cento) da arrematação, acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão ao Leiloeiro, como medida de caráter punitivo pedagógico. Em virtude dos princípios da celeridade e economia processual e a fim de evitar maiores prejuízos às partes, na eventualidade do não pagamento da arrematação pelo arrematante, poderão ser convocados, sucessivamente e na ordem de classificação, os interessados remanescentes pelos últimos lances por eles oferecidos.

- 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.

- Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, no primeiro caso. O valor da comissão do leiloeiro deverá ser pago diretamente a ele pelo arrematante.

- Com o pagamento integral, a prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), extraia-se 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. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do NCPC até o momento anterior à assinatura do termo de adjudicação ou de arrematação. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA ESSA POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, 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 do CPC.

- As certidões de que trata o Art. 255, inciso XIX da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, alterado pelo provimento 82/2020, serão lidas no ato do pregão.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

– 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, 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 02 dias do setembro do ano de 2026. Eu, Flávio Plastina Cardoso – Chefe da Serventia, matrícula 01/22061 o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Daniel Schiavoni Miller – Juiz de Direito em Exercício.