



Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 15/09/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Comarca de Itaboraí

Cartório da 1ª Vara Cível

Av. Vereador Herminio Moreira, 380 2º andar - sala 217 CEP: 24800-201 - Centro - Itaboraí – RJ.

e-mail: itb01vara@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias, 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 ROSSI RESERVA IMPERIAL** em face de **ALCIDES BARBOSA SEABRA - Processo nº. 0014874-52.2019.8.19.0023**, passado na forma abaixo:

A DRA LIGIA GAGLIANO PINTO ALBERTO MORTERA - Juíza de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **ALCIDES BARBOSA SEABRA, e VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, na qualidade de Credor Fiduciário, na forma do Art. 889, Inciso I e V, c/c 270 e 272 do CPC**, de que no dia **01/10/2026** a partir das **12:00 horas**, com encerramento às 12:20 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 SEI 2025.06315657, 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 **06/10/2026**, 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 DIREITO E AÇÃO ao imóvel penhorado às fls. 135 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 280, como segue:

- **AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**: 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, APARTAMENTO 209 - PECHINCHA**, onde, após preenchidas as formalidades legais, PROCEDI/PROCEDEMOS AO(A) 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 02 quartos (sem descrição interna da unidade) com direito a 01 vaga de garagem de uso indistinto, posição fundos e área edificada de 71 m2, com inscrição fiscal nº 3054539-6 (MP) CL 03676-4, conforme RGI nº 403689 e inscrição municipal nº 3.366.716-3, 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. **Portando, AVALIO INDIRETAMENTE o imóvel em R\$ 395.000,00 (trezentos e noventa e cinco mil reais).**

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do 09º Ofício do Registro Geral de Imóveis - matriculado sob o nº. 403.689, assim descrito: Apartamento 209 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 26; 38; 39; 43 a 46 descobertas; e as vagas de nº s 01 a 38; 41 a 53; 67 a 96 e 98 cobertas situadas no subsolo e correspondente fração ideal de 0,005703 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 47399, em nome de ARAURE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 13.393.883/0001-99, constando no ato **AV-1 MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO**: Registrado sob o nº R.09 na matrícula 349708, 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



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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**: 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; **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.05 ADITAMENTO**: Pelo instrumento particular de 08/06/2017, prenotado em 08/06/2017 com o nº 1742868 à fl. 232 do livro 1-IO, fica averbado o ADITAMENTO à averbação 3, para constar que as partes resolvem rerratificar os subitens "d", "f" e "l" do item 3 – Condições da Abertura do Crédito, passando a constar que a data prevista para o término do prazo de construção é 30/06/2017, que a data prevista para o vencimento da primeira prestação é 18/02/2018 e que a última data para liberação do crédito é 18/06/2017; que retificam o preâmbulo do contrato; que incluem o Parágrafo Quarto da Cláusula Primeira – Da Abertura de Crédito; que retificam a alínea "g" do item I da Cláusula Terceira – Das Condições para Liberação das Parcelas do Crédito; que incluem o item XVI da Cláusula Décima Primeira – Do Vencimento Antecipado da Dívida; que incluem o Parágrafo Décimo Primeiro da Cláusula Vigésima Primeira – Da Comercialização das Unidades do Empreendimento; que retificam o preâmbulo e o item I do parágrafo primeiro da Cláusula Vigésima Segunda – Depósito dos Compromissos de Venda e Compra; que retificam o item II – Penhor de Direitos Creditórios da Cláusula Vigésima Terceira – Das Garantias; que retificam o preâmbulo e os itens I, III e IV do parágrafo segundo da Cláusula Vigésima Quinta – Do Índice de Cobertura da Garantia; que rerratificam o item III da Cláusula Vigésima Sétima – Dos Seguros; que rerratificam a Cláusula Quadragésima Primeira – Autorização de Débito; que incluem a Cláusula Quadragésima Oitava – Dos Direitos e do Uso da Marca; que incluem a Cláusula Quadragésima Nona – Do Desligamento das Unidades Autônomas, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. RJ, 08/06/2017. **AV.06 RETIFICAÇÃO**: Pelo requerimento de 10/04/2017, fica averbada a RETIFICAÇÃO ao registro do Memorial de Incorporação, em suas alíneas "D", "E", "G", "H", "J" e "P" do art. 32 da Lei nº 4.591/64, para constar que, em razão das modificações havidas no projeto, houve aumento da área total construída do empreendimento e alteração na composição das vagas de garagem, passando o empreendimento a contar com 144 vagas de garagem, redistribuídas entre os tipos A e B, permanecendo inalterado o imóvel objeto desta matrícula. RJ, 04/07/2017. **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 à averbação 3, para constar que a data prevista para o término da construção é 31/01/2019; que o prazo de carência após o término da construção é de 12 meses; que o vencimento previsto da primeira prestação é 18/02/2020; que a data prevista para o vencimento final do financiamento é 18/01/2021; e que o prazo total da operação é de 84 meses, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. RJ, 06/02/2019; **AV.10 ADITAMENTO**: Pelo instrumento particular de 08/06/20, prenotado em 02/07/20 com o nº 1921320 à fl. 239 do livro 1-LC, fica averbado o ADITAMENTO à averbação 3, para constar que as partes incluem a alínea "f.1" do subitem "f" do item 3 – Condições da Abertura do Crédito do Quadro Resumo, passando a constar que o vencimento previsto da próxima prestação de capital e juros será em 18/08/2020; que incluem o Parágrafo Sétimo da Cláusula Décima Terceira – Dos Encargos Financeiros, para estabelecer que, no período compreendido entre 18/03/2020 e 18/07/2020, os encargos básicos e adicionais serão calculados e capitalizados mensalmente, ficando suspensa sua exigibilidade nesse período, sendo exigidos nas demais parcelas; que incluem o Parágrafo Único da Cláusula Décima Quarta – Da Carência, para constar que, durante a carência extraordinária concedida no período de março/2020 a julho/2020, os encargos serão calculados e capitalizados, sendo debitados nas demais parcelas a partir de agosto/2020, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. RJ, 18/08/2020; **AV.11 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 à 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, qu alteram o prazo de vencimento final para 30/11/2021, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. RJ, 09/03/2021; **R – 12 PENHORA**: Oriunda da mencionada ação. RJ, 28/03/2023;

- Inscrito na Prefeitura de Itaboraí sob o nº 1.81447-001.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- Conforme a Certidão de Situação Fiscal e Enfiteutica, o imóvel não apresenta débito de IPTU.
- 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) 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 – 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. 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



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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.

- 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, suprimido 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 15 dias do mês de setembro do ano de 2026. Eu, Leila Tsuge – Responsável pelo Expediente – Mat. 01/31672, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Livia Gagliano Pinto Alberto Mortera – Juíza de Direito.