



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no endereço eletrônico: www.gustavoleiloeiro.com.br

GUSTAVO LOURENÇO

Leiloeiro Público Oficial

JUCERJA nº 105

Av. Erasmo Braga, nº 277 – Sala 608 – Centro – Rio de Janeiro/RJ.

Tel. 21 2220-0863 e-mail: suporte@gustavoleiloeiro.com

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICO, extraído do Contrato de Prestação de Serviços de Leilão Extrajudicial firmado entre **MAC SISTEMA BRASILEIRO DE PROTENSÃO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº **27.661.537/0001-59**, com sede na Rua Sargento Silva Nunes, nº 201, Ramos, Rio de Janeiro/RJ, neste ato representada por seu representante legal, Sr. Evandro Porto Duarte, CPF nº 237.729.217-87, na qualidade de COMITENTE, e **GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO**, Leiloeiro Público Oficial, inscrito no CPF sob o nº 016.453.867-40, matriculado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro – JUCERJA sob o nº 105, com endereço profissional na Av. Erasmo Braga, nº 277, Sala 608, Centro, Rio de Janeiro/RJ, passado na forma abaixo:

GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO – Leiloeiro Público Oficial, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que no dia **18/06/2026** a partir das **11:00 horas**, através da plataforma de leilões on-line – www.gustavoleiloeiro.com.br, será aberto o **1º Público Leilão Extrajudicial Eletrônico**, pelo valor mínimo de **R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais)**, ou no dia **23/06/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão Extrajudicial Eletrônico**, pelo valor mínimo correspondente a 20% (vinte por cento) abaixo do valor do primeiro leilão, ou seja, **R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais)**, com término previsto às **11:20 horas**, observado o sistema de prorrogação automática em caso de lances nos minutos finais, conforme regras da plataforma, do imóvel abaixo descrito:

– **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Galpão Industrial situado na **Travessa Leonor Mascarenhas, nº 26, Entrada 201, Superior, Classificação 81430, Bairro Ramos, Rio de Janeiro/RJ**, com inscrição municipal/IPTU nº **0.557.124-5**, área construída de **1.906 m²**, e área útil de **1.746 m²**. O imóvel é composto por galpão industrial com excelente estrutura, contando com área destinada para carga e descarga, facilitando toda a logística operacional. Possui dois banheiros exclusivos para diretoria, um banheiro social, além de dois banheiros para funcionários administrativos e dois banheiros para operários na área do armazém. Dispõe ainda de refeitório totalmente azulejado, cozinha equipada e copa exclusiva para a diretoria. O espaço é amplo, bem distribuído e versátil, proporcionando diversas possibilidades de uso, seja para operações industriais, armazenagem ou adaptação para diferentes tipos de atividade empresarial.

– **CARACTERÍSTICAS E COMODIDADES:** WCs sociais: 8; vagas: 10; salas: 8; acessibilidade; ambientes integrados; andar inteiro; andar térreo; ar-condicionado; área de serviço; armário de cozinha; copa; escada; escritório; gás encanado; hall de entrada; janelas grandes; mais de um andar; mobiliado; recepção; refeitório; sala grande; sistema de incêndio; vista panorâmica.

– **LOCALIZAÇÃO:** Ramos é tradicional bairro da Zona da Leopoldina, na Zona Norte do Rio de Janeiro, conhecido por ser reduto do samba, com referência cultural no Cacique de Ramos, e por abrigar o Piscinão de Ramos. O bairro possui fácil acesso pela Avenida Brasil, Linha Vermelha e estação de trem, oferecendo comércio local diversificado, clima residencial e vocação logística compatível com atividades industriais, empresariais, de armazenagem e operação comercial.

– **IPTU:** Inscrição Municipal nº **0.557.124-5**. Consta informação de IPTU em 10 parcelas de **R\$ 3.345,90**. Eventuais débitos, taxas, despesas, multas, encargos, exigências administrativas ou atualizações fiscais deverão ser conferidos diretamente pelos interessados junto aos órgãos competentes antes da apresentação de lances.

– **O imóvel será vendido em caráter “AD-CORPUS”**, sendo que as áreas mencionadas nos Editais, catálogos, anúncios, fotografias, vídeos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

O imóvel será vendido no estado em que se encontra, física, documental, fiscal e juridicamente, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação, ocupação, localização, restrições administrativas, urbanísticas, ambientais, fiscais ou quaisquer outras que possam recair sobre o bem. Compete ao interessado na arrematação a prévia verificação do estado de conservação, documentação, regularidade, licenças, alvarás, ônus, gravames, débitos, viabilidade de uso e demais informações relevantes.

– **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, os interessados deverão previamente efetuar o cadastro pessoal no site do Leiloeiro e solicitar habilitação para participar do leilão na modalidade online, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais e análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico disponível na plataforma. Todos os lances efetuados por usuário habilitado e certificado não são passíveis de arrependimento.

– **O sistema estará disponível para recepção de lances previamente à abertura do pregão.** Caso sejam ofertados lances nos minutos finais, o sistema poderá prorrogar 3 minutos a disputa para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances, conforme regras de funcionamento da plataforma eletrônica. Os horários indicados neste edital observarão o horário oficial de Brasília/DF.

– **A venda será efetuada à vista.** O arrematante vencedor deverá efetuar o pagamento do valor total do lance diretamente ao COMITENTE, mediante depósito, TED, PIX ou transferência bancária para conta a ser indicada após a arrematação, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, salvo se houver autorização expressa e formal do COMITENTE para condição diversa. A eventual aceitação de proposta, parcelamento, sinal, prazo diferenciado ou qualquer outra modalidade de pagamento dependerá de prévia e expressa anuência do COMITENTE, não constituindo obrigação do Leiloeiro ou direito adquirido do participante.

– **A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, e deverá ser paga diretamente ao Leiloeiro pelo arrematante, de forma separada e independente do preço do imóvel, nos termos do art. 14 da Lei nº 13.138/2015, do Decreto-Lei nº 21.981/1932 e do Contrato de Prestação de Serviços de Leilão Extrajudicial firmado com o COMITENTE. O não pagamento do preço ou da comissão nos prazos estabelecidos poderá acarretar o desfazimento da arrematação, a perda do direito de aquisição, a convocação do lance subsequente e a adoção das medidas legais cabíveis.

– **Feito o leilão,** lavrar-se-á o respectivo Auto/Nota de Arrematação, ficando a transferência definitiva do imóvel condicionada à comprovação do pagamento integral do preço, da comissão do Leiloeiro e das despesas incidentes, bem como à assinatura dos instrumentos necessários pelo COMITENTE e pelo arrematante. Serão de responsabilidade do arrematante, salvo disposição expressa em contrário, as despesas com escritura, registro, certidões, ITBI, emolumentos, taxas, tributos, regularizações, averbações e demais providências necessárias à transferência do imóvel.

– **A posse, entrega de chaves, disponibilização do imóvel ou qualquer medida de transferência material** somente ocorrerá após a integral quitação do preço, da comissão do Leiloeiro e das demais despesas aplicáveis, bem como após o cumprimento das formalidades documentais exigidas pelo COMITENTE, pelos cartórios e pelos órgãos competentes.

– **Demais informações** serão prestadas pela equipe do Leiloeiro através do telefone 21 2220-0863, e-mail: suporte@gustavoleiloeiro.com e pelo portal eletrônico www.gustavoleiloeiro.com.br, suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital, sempre observadas as regras da plataforma, a legislação aplicável e a decisão final do COMITENTE quanto à aceitação da venda.

– **E para que chegue ao conhecimento de todos os interessados** foi expedido o presente Edital, que será publicado através do site de leilões on-line: www.gustavoleiloeiro.com.br, podendo também ser



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

divulgado em redes sociais, portais imobiliários, canais digitais próprios e demais meios de publicidade utilizados pelo Leiloeiro, para ampla ciência dos interessados.

- Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 05 dias do mês de maio do ano de 2026. **GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO** – Leiloeiro Público Oficial – JUCERJA nº 105.