



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site [www.gustavoleiloeiro.com.br](http://www.gustavoleiloeiro.com.br), em 27/05/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Comarca de Macaé

Cartório da 01ª Vara Cível

Rodovia Petróleo, S/Nº Km 04 CEP: 27910-200 - Virgem Santa - Macaé - RJ

E-mail: [mac01vciv@tjrj.jus.br](mailto:mac01vciv@tjrj.jus.br); Telefone: (22) 2757-9391

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO, e INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias, (**ART. 879 – II; 882 - §1º, 2º CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 236, Art. 10 - §Único**), extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO GOLDEN MACAÉ** em face de **SAMPLING PLANEJAMENTO E ASSESSORIA DE SEGURANÇA INDUSTRIAL S/C LTDA - Processo nº. 0013863-41.2017.8.19.0028**, passado na forma abaixo:

O DR. LEONARDO HOSTALACIO NOTINI - Juiz de Direito da vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **SAMPLING PLANEJAMENTO E ASSESSORIA DE SEGURANÇA INDUSTRIAL S/C LTDA e AVAC MACAÉ EMPREENDIMENTOS LTDA, na qualidade de 2ª interessada, na forma do Art. 889, Inciso I, V e §Único do CPC**, de que no dia **08/06/2026** às 12:00 horas, com término às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da Plataforma de **Leilões - [www.gustavoleiloeiro.com.br](http://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, E-mail: [suporte@gustavoleiloeiro.com](mailto:suporte@gustavoleiloeiro.com), apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **11/06/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de **50% do valor da avaliação – Art. 885 e 891, §Único do CPC**, que estará aberto na forma on-line, o **APARTAMENTO 1606 DO EDIFÍCIO FOUR POINTS BY SHERATON, SITUADO À RUA DOLORES CARVALHO VASCONCELOS, Nº 110, BAIRRO DA GLÓRIA, MACAÉ-RJ**, penhorado às fls. 385 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 525, como segue, homologada a avaliação às fls. 537:

- **AUTO DE AVALIAÇÃO** - Descrição do bem: imóvel composto por uma suíte com cadastro municipal sob o nº 01.6.029.0123.0206, situado na **RUA DOLORES CARVALHO DE VASCONCELOS 110 – APARTAMENTO 1606 – GLÓRIA – MACAÉ/RJ**. Descrição do imóvel: Na inspeção, foi constatado que o imóvel consiste em: uma suíte, e uma varanda. **AVALIAÇÃO**: Utilizando-se do método comparativo de dados do mercado imobiliário da região em que o imóvel se localiza, tendo em vista o acabamento do bem, esta Oficiala de Justiça Avaliador encontrou o valor de **R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do 02º Ofício do Registro Geral de Imóveis de Macaé, encontra-se matriculado sob o nº. 25881, assim descrito: Apartamento nº 1606 do Edifício Four Points By Sheraton, situado à Rua Dolores Carvalho Vasconcelos nº 110, Bairro Glória, Macaé/RJ e a respectiva fração ideal de 100/34.300 do terreno, proprietário: Avac Macaé Empreendimentos Ltda., cnjnj nº. 04.987.665/0001-49, constando no ato **R.1 Promessa de Compra e Venda**: Promitente vendedora: Avac Macaé Empreendimentos Ltda., Promitente compradora: **Sampling Planejamento e Assessoria de Segurança Industrial S/C Ltda., cnpi nº. 68.725.522/0002-75; R – 2: Devedora** – Sampling Planejamento e Assessoria de Segurança Industrial S/C Ltda, já qualificada. Transmitente: Avac Macaé Empreendimentos Ltda, já qualificada. Título: COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA COM GARANTIA DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CREDITIO IMOBILIÁRIO. Valor da dívida, R\$ 58.894,59; **R – 3: Devedora** – Sampling Planejamento e Assessoria de Segurança Industrial S/C Ltda, já qualificada. Credora: Avac Macaé Empreendimentos Ltda, já qualificada. Título: COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA COM GARANTIA DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CREDITIO IMOBILIÁRIO. Valor da dívida, R\$ 58.894,59; **Av.4** Emissão de Cédula de crédito imobiliário CCI série da CCI-XP CT046. Valo da emissão: R\$ 58.894,59; **R – 05 PENHORA**: Juízo Titular da Vara e Trabalho – Processo nº. 0100033+93.2016.5.01.0483, Carta Precatória, para garantia da dívida no valor de R\$ 57.343,30; **R – 06 PENHORA**: Juízo Titular da Vara e Trabalho – Processo nº. 0011295-66.2015.5.01.0483, Ação Trabalhista, para garantia da dívida no valor de R\$ 5.200,00; **R – 07 PENHORA**:



**GUSTAVO LOURENÇO**

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Juízo Titular da Vara e Trabalho – Processo nº. 0011220-27.2015.5.01.0483, Ação Trabalhista, para garantia da dívida no valor de R\$ 2.317,00; **R – 08 PENHORA**: Juiz Titular da Vara de Trabalho – Processo nº. 0100018-27.2016.5.01.0483, para garantia da dívida no valor de R\$ 12.271,89; **R – 09 PENHORA**: Juiz Titular da 03ª Vara de Trabalho de Macaé – Processo nº. 0011176-08.2015.5.01.0483, para garantia da dívida no valor de R\$ 2.317,00; **R – 10 PENHORA**: Juiz Titular da Vara de Trabalho – Processo nº. 0010896-37.2015.5.01.0483, para garantia da dívida no valor de R\$ 24.038,38; **R – 11 PENHORA**: Juízo da 26ª Vara Cível – Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0314695-87.2041.8.19.0001, para garantia da dívida no valor de R\$ 72.354,15; **R – 12 PENHORA**: Juízo da 09ª Vara Federal de Execução Fiscal – Processo nº. 0023737-67.2017.4.02.5101, proposta pelo UNIÃO FAZENDA NACIONAL, para garantia da dívida no valor de R\$ 2.390.363,92. Macaé nº. 23/08/2021; **R – 13 PENHORA**: Juízo da 10ª Vara Federal de Execução Fiscal – Processo nº. 0038248-46.2012.4.02.5101, proposta pelo UNIÃO FAZENDA NACIONAL, para garantia da dívida no valor de R\$ 6.721.556,30. Macaé nº. 23/08/2021; **Av. 14 INDISPONIBILIDADE**: TST – tribunal Superior do Trabalho – São Paulo – TRT da 2ª Região – São Paulo/SP – Processo nº. 0001219-41.2013.5.02.0445; **R – 15 PENHORA**: Oriunda da mencionada ação, para garantia do valor de R\$ 37.626,76; **R – 16 PENHORA**: Juízo da 06ª Vara Federal de Execução Fiscal – Processo nº. 0039475-71.2012.4.02.5101, proposta pelo UNIÃO FAZENDA NACIONAL, para garantia da dívida no valor de R\$ 592.695,88. Macaé nº. 08/11/2021; **R – 17 PENHORA**: Juízo da 06ª Vara Federal de Execução Fiscal – Processo nº. 0020451-23.2013.4.02.5101, proposta pelo UNIÃO FAZENDA NACIONAL, para garantia da dívida no valor de R\$ 679.459,23. Macaé nº. 01/04/2022; **R – 18 PENHORA**: Juízo da 04ª Vara Federal de Execução Fiscal – Processo nº. 0024374-23.2014.4.02.5101, proposta pelo UNIÃO FAZENDA NACIONAL, para garantia da dívida no valor de R\$ 4.706.843,67. Macaé nº. 14/02/2023.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 01.6.029.0123.0216. Área edificada de 67,86 m2.

- Conforme informação prestada pela Prefeitura do Município de Macaé, não há emissão de cobrança para inscrição do imóvel nº 01.6.029.0123.0206.

- O imóvel será vendido 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 CPC

- **INTEGRAÇÃO AO POOL HOTELEIRO E IMISSÃO INDIRETA NA POSSE**: Fica expressamente consignado que a referida unidade imobiliária (Apartamento 1606) integra o Pool Hoteleiro do empreendimento. Cientificam-se os eventuais interessados de que a imissão na posse pelo arrematante operar-se-á de forma estritamente indireta. A posse direta do imóvel permanecerá sob a titularidade, gestão e administração da operadora hoteleira responsável, em estrita observância e respeito às normas contidas na Convenção de Condomínio vigentes. O arrematante sub-rogar-se-á nos direitos e obrigações decorrentes da respectiva estrutura hoteleira, não lhe sendo lícito alegar desconhecimento das regras de exploração do pool.

- **DESTINAÇÃO DE HAVERES FUTUROS DO POOL PARA SALDO REMANESCENTE**: Na hipótese de o produto obtido com a arrematação ser insuficiente para a quitação integral do débito exequendo objeto desta demanda, os frutos, receitas e haveres futuros gerados pela referida unidade (decorrentes de sua participação e operação no Pool Hoteleiro) continuarão sendo retidos, arrecadados e destinados diretamente ao juízo da causa para a amortização e compensação do saldo devedor remanescente, até a efetiva e integral satisfação do crédito do exequente.

- 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**



**GUSTAVO LOURENÇO**

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- [www.gustavoleiloeiro.com.br](http://www.gustavoleiloeiro.com.br). Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente efetuar o cadastro pessoal no site do Leiloeiro ([www.gustavoleiloeiro.leil.br](http://www.gustavoleiloeiro.leil.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).

- 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 48 (horas). 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.

- 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 NCPN 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).

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

- Ficam 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 – Inciso I 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](http://www.gustavoleiloeiro.com.br), e [www.sindicatodosleiloeirosrj.com](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com), de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e afixado no local de costume.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- Dado e passado nesta cidade de Macaé, aos 18 dias do mês de maio do ano de 2026. Eu, Patrícia Almeida de Souza. Mat. 01-33555, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Leonardo Hostalacio Notini – Juiz de Direito.