



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 15/06/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Regional da Barra da Tijuca

Cartório da 06ª Vara Cível

Av. Luiz Carlos Prestes s/nº - 2º andar – CEP: 22775-055 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ.

Tel. 21 3385-8817 e-mail: btj06vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias (ART. 879 – II c/c 882 - §1º e 2º DO CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 314, de 20/04/2020), extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta pelo CONDOMÍNIO DO GRUPAMENTO CEO CORPORATE EXECUTIVE OFFICES em face de MEGAPIXEL SERVIÇOS EM TECNOLOGIA EIRELLI - Processo nº. 0018782-73.2021.8.19.0209, passado na forma abaixo:

O DR. FLÁVIO PIMENTEL DE LEMOS FILHO - Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **MEGAPIXEL SERVIÇOS EM TECNOLOGIA EIRELLI e EDIFICAR CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS LTDA-ME, na forma do Art. 889 - Inciso I, § único do CPC**, de que no dia **16/07/2026**, a partir das 12:00 horas, com término às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da **Plataforma de Leilões On-line - 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 **21/07/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de **50% do valor da avaliação – Art. 890, §único do CPC**, o **DIREITO E AÇÃO** ao imóvel penhorado às fls. 355, descrito e avaliado às fls. 387; homologado às fls. 397, assim descrito:

- **AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: Aos dez dias do mês de junho de 2025, em cumprimento ao mandado, compareci **na AVENIDA JOÃO CABRAL DE MELLO NETO 850 – BLOCO 03, SALA 922 - BARRA DA TIJUCA**, e **PROCEDI A AVALIAÇÃO INDIRETA DO IMÓVEL** com número de inscrição IPTU 32027278, **O** imóvel está situado num condomínio denominado CEO e possui estacionamento para visitantes, vaga coberta, elevadores, hall com pé direito alto, recepção e acabamento luxuoso. Está situado próximo ao complexo de prédios chamado Península, com estrutura de ônibus, comércio e clube próximos. Por fim, deixei de efetuar a avaliação pela via direta, vez que não logrei êxito em localizar qualquer pessoa na sala, cujo local não possui campainha ou qualquer identificação na porta, bem como, segundo a administração do condomínio CEO (sra. Ângela Gomes), o imóvel não possui acesso há mais de 1 ano. Dou fé. **NO VALOR DE R\$ 300.000,00 (TREZENTOS MIL REAIS)**, conforme valor de mercado verificado em sites especializados e informações obtidas no condomínio.

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 09º Ofício do Registro de Imóveis - matriculado sob o nº 365.499, descrito como: Sala 922 do Bloco 3 do prédio em construção situado na Avenida João Cabral de Mello Neto nº 850, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a uma vaga de garagem coberta situada(s) indistintamente no pavimento de acesso, no pavimento de jirau; 1º pavimento de sobrelojas, no 1º ou no 2º subsolos, e correspondente fração ideal de 0,00050462 do domínio útil do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 47319, FOREIRO AO DOMÍNIO DA UNIÃO, constando no ato **AV.9 CONSTRUÇÃO**: Habite-se concedido em 28/12/12. RJ, 18/02/2013; **R.11 PROMESSA DE COMPRA E VENDA**: Em favor de EDCARLOS CONCEIÇÃO SANTOS, atleta, identidade CNH-DETRAN/SP 03051269819, CPF 332.305.298-63 e sua mulher VERÔNICA SANTOS FIALHO, empresária, identidade CNH-DETRAN/MG 03561416006, CPF 077.503.206-95, brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens. RJ, 27/09/2013; **R.12 COMPRA E VENDA**: Em favor de VERONICA SANTOS FIALHO, casada com EDCARLOS CONCEIÇÃO SANTOS, residentes em Viscosa/MG. RJ, 27/09/2013; **AV.13 PACTO ANTENUPCIAL**: Celebrado entre EDCARLOS DA CONCEIÇÃO SANTOS e VERONICA DIAS FIALHO, em que estabeleceram que o regime a vigorar após o casamento será o de comunhão de bens. RJ, 27/09/2013; **R.14 PENHORA EM 1º GRAU**: Oriunda da mencionada ação. RJ, 26/05/2025.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 3.202727-8. **Área edificada de 36 m2.**
- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, o imóvel apresenta débito de **IPU** no exercício de 2024 a 2026, no valor de **R\$ 15.934,20**, mais os acréscimos legais.
- FUNESBOM, **Taxa de Incêndio** – Inscrição nº. 4252333-2, em débito no período de 2024 e 2025, no valor de **R\$ 218,11**.
- 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.
- Fls. 47/49 = Instrumento Particular de Compromisso de compra e venda de imóvel, como promitente vendedores: Edcarlos Conceição Santos e Verônica Santos Fialho; como promitente comprador: Megapixel Serviços em Tecnologia Eirelli, realizada em 25/06/2019.
- **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).
- 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 (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.
- 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.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PUBLICO OFICIAL

- 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.
- As certidões referentes ao Art. 255, inciso XIX da Consolidação Normativa da C.G.J, serão lidas pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão.
- 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, não sejam encontrados, ficam pelo presente edital intimados dos Leilões por intermédio deste edital, suprimido assim a exigência contida no Art. 889 e incisos do CPC.
- Para conhecimento de todos os interessados, foi expedido o presente Edital, que será afixado no local de costume e nos autos acima.
- Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 15 dias do mês de junho do ano de 2026. Eu, Martha Rita de Cassia Echeverria Gorberio Caldas - Escrivão - Matr. 01/25923, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Flávio Pimentel de Lemos Filho – Juiz de Direito.