



**GUSTAVO LOURENÇO**

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site [www.gustavoleiloeiro.com.br](http://www.gustavoleiloeiro.com.br), em 06/07/2026, 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 04ª Vara Cível  
Av. Luiz Carlos Prestes, s/nº 2º andar - CEP: 22775-055 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro – RJ.  
Tel.: 3385-8700 E-mail: [btj04vciv@tjrj.jus.br](mailto:btj04vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias (ART. 879 – II; 882 - §1º e 2º CPC e RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos da Ação de Cumprimento de Sentença proposta por **IGOR TONA PERES** em face de **CALCY EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA e OUTRO - Processo nº 0026411-06.2018.8.19.0209**, passado na forma abaixo:

A DRA BIANCA FERREIRA DO AMARAL MACHADO NIGRI - Juíza de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **CALCY EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA E CYCOHRP ENGENHARIA LTDA, na forma do Art. 889 - Inciso I, e §único do CPC**, de que no dia **03/08/2026** a partir das 12:30 horas, com término às 13:00 horas, será aberto o **1º Público Leilão Eletrônico** 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 **05/08/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão Eletrônico** a partir de 50% do valor da avaliação - § único, Art. 891 do CPC, dos imóveis penhorados as fls. 692/693 (Termos de Penhora), descritos e avaliados as fls. 717 e 724, como segue:

**- SALA 801**

**- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA IMÓVEL: SALA 801 DO PRÉDIO Nº 640, SITUADO NA AVENIDA NELSON CARDOSO, TAQUARA, JACAREPAGUÁ**, com fração ideal de 0,0137871 do terreno do PAL 482364, inscrição FRE 3.231887-5, CL 04036-0, inscrito no RGI do 9º. Ofício sob nº.460577, com 497 m2, confrontações e características constantes dos documentos acostados ao mandado. Prédio: O bem avaliado apresenta 497 m2, com direito a 36 vagas de garagem cobertas nos pavimentos 1, 2, 3, e 4. O referido bem, não residencial, é atendido por rede de iluminação pública, rede elétrica, água e esgoto, asfalto e transporte público. Avaliação: Os imóveis da região, salas comerciais, com localização e serviços públicos acima mencionados, apresentam o valor médio do metro quadrado, aproximadamente, de R\$ 2.250,00 (dois mil, duzentos e cinquenta reais). Adotando a taxa de depreciação, do Método de Kuentzle, à espécie, avalio indiretamente o referido bem em R\$ 1.075.000 (Um milhão e setenta e cinco mil reais), que atualizado na data da expedição do presente edital corresponde ao valor de **R\$ 1.176.000,00** (Um milhão, cento e setenta e seis mil reais).

- Conforme certidão expedida pelo 9º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 460.577, assim descrito: IMÓVEL: Sala 801 do prédio situado na Avenida Nelson Cardoso nº 640, na Freguesia de Jacarepaguá, com direito a 36 vagas de garagem cobertas nos pavimentos de garagem 1,2,3 ou 4, e a correspondente fração de 0,137871 do respectivo terreno designado lote 1 do PAL 48264, constando como PROPRIETARIA: CALCY EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, CNPJ 14.429.751/0001-32, com sede nesta cidade, que adquiriu o terreno, em maior porção e a sala por construção própria, averbada em 24/07/2020 com o nº 7, hoje retificada com o nº 9, ambas na matrícula 398357, tendo sido o "HABITE-SE" concedido em 20/02/2020. RJ, 08/04/2021; constando no **AV-02 AÇÃO DE EXECUÇÃO**: Movida por ROCCO PESCE, CPF 110.813.417-34 em face de CALCY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA (Processo nº 0011496-78.2020.8.19.0209), tendo sido atribuída o valor da causa em R\$117.360,00, através da certidão de admissão de 21/09/2020 da 4ª Vara Cível da Barra da Tijuca. RJ, 08/04/2021; **AV - 03 AÇÃO DE EXECUÇÃO**: Movida por VANDA LOPES DIAS, CPF Nº 716.034.687-49, em face de CALY EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, (Processo nº 0805846-46.2022.8.19.0209), tendo sido atribuído o valor da causa de R\$308.750,00. RJ, 19/04/2022; **R-04 PENHORA EM 1º GRAU**: Juízo da 02ª VC Regional da Barra da Tijuca – Processo nº. 0805846-46.2022.8.19.0209, para garantia da dívida no valor de R\$ 339.625,00. RJ, 18/03/2023; **AV-05 INDISPONIBILIDADE**: Decidida nos autos da ação Movida por VANDA LOPES DIAS em face de CAÇCY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA – RJ – Processo nº 0805846-46.2022.8.19.0209. RJ, 18/04/2023; **R-06 PENHORA**: Oriunda da mencionada ação. RJ, 14/03/2024; **AV- 07 INDISPONIBILIDADE**: Decidida nos autos ação oriunda da 03ª Vara Cível da Barra da Tijuca - RJ – Processo nº 00086407820198190209. RJ, 25/06/2024; **R-08**



**GUSTAVO LOURENÇO**

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

**PENHORA EM 1º GRAU:** Juizado Especial Cível da Barra da Tijuca/RJ – Processo nº. 0834190-03.2023.8.19.0209, para garantia da dívida no valor de R\$ 29.520,00. RJ, 18/03/2023;

**- LOJA 102**

**- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA IMÓVEL: LOJA 102, COM DEPENDÊNCIA NO JIRAU, DO PRÉDIO Nº 640 DA AVENIDA NELSON CARDOSO, TAQUARA, JACAREPAGUÁ,** com fração ideal de 0,015086 do terreno do PAL 48364, inscrição FRE 3.421.813-1, CL 04036-0, inscrito no RGI do 9º Ofício sob nº.460494, com 473 m2, confrontações e características constantes dos documentos acostados ao mandado. Prédio: O bem avaliado apresenta 473 m2, com direito a 10 (dez) vagas de garagem cobertas nos pavimentos 1, 2, 3, e 4. O referido bem, não residencial, é atendido por rede de iluminação pública, rede elétrica, água e esgoto, asfalto e transporte público. Avaliação: Os imóveis da região, salas comerciais, com localização e serviços públicos acima mencionados, apresentam o valor médio do metro quadrado, aproximadamente, de R\$2.950,00(dois mil, novecentos e cinquenta reais). Adotando a taxa de depreciação, do Método de Kuentzle, a espécie, avalio indiretamente o referido bem em R\$ 1.395.300 (Um milhão, trezentos e noventa e cinco mil reais). Que na data da expedição do presente edital corresponde ao valor de **R\$ 1.526.000,00 (Um milhão quinhentos e vinte seis reais).**

- Conforme certidão expedida pelo 9º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 460.494, assim descrito: IMÓVEL: Loja 102 com dependência no jirau, do prédio situado na Avenida Nelson Cardoso nº 640, na Freguesia de Jacarepaguá, com direito a 10 vagas de garagem cobertas nos pavimentos de garagem 1,2,3 ou 4, e a correspondente fração de 0,015086 do respectivo terreno designado lote 1 do PAL 48264, constando como **PROPRIETARIA: CALCY EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA**, CNPJ 14.429.751/0001-32, com sede nesta cidade, que adquiriu o terreno, em maior porção e a sala por construção própria, averbada em 24/07/2020 com o nº 7, hoje retificada com o nº 9, ambas na matrícula 398357, tendo sido o “HABITE-SE” concedido em 20/02/2020. RJ, 08/04/2021; constando no **AV2 AÇÃO DE EXECUÇÃO:** Movida por ROCCO PESCE, CPF 110.813.417-34 em face de CALCY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA (Processo nº 0011496-78.2020.8.19.0209), tendo sido atribuída o valor da causa em R\$117.360,00, através da certidão de admissão de 21/09/2020 da 4ª Vara Cível da Barra da Tijuca. RJ, 08/04/2021; **AV – 03 AÇÃO DE EXECUÇÃO:** Movida por PEDRO PAULO SAYÃO BARRETO, CPF Nº 043.647.327-53, em face de CALY EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, (Processo nº 0028346-13.2020.8.19.0209), tendo sido atribuído o valor da causa de R\$156.968,38. RJ, 30/11/2021; **R-04 PENHORA EM 1º GRAU:** Juízo da 01ª VC Regional da Barra da Tijuca – Processo nº. 00283466-13.2020.8.19.0209, para garantia da dívida no valor de R\$ 211.987,95. RJ, 11/03/2022; **R-05 PENHORA EM 2º GRAU:** Oriunda da mencionada ação. RJ, 13/03/2024; **AV- 06 INDISPONIBILIDADE:** Decidida nos autos ação oriunda da 03ª Vara Cível da Barra da Tijuca - RJ – Processo nº 00086407820198190209. RJ, 25/06/2024;

- Caso haja débito de condomínio, será informado no momento do Pregão.

- Caso haja débitos de IPTU e Taxa de incêndio, serão informados no dia do Pregão.

– 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.

- 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](http://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)



**GUSTAVO LOURENÇO**

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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).

- 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 15 (quinze) 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, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, que seja permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 25% do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 30 (trinta) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo (04ª VC – Regional da Barra da Tijuca) junto ao Banco do Brasil, contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). 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 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, incisos e § 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 da plataforma de leilões on-line, [www.gustavoleiloeiro.com.br](http://www.gustavoleiloeiro.com.br), e [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br), 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 mês de julho do ano de 2026. Eu, Fernanda Célia Abreu Oliveira, Chefe da Serventia - mat. 01/20111, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Bianca Ferreira do Amaral Machado Nigri – Juíza de Direito.