



Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 06/02/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Comarca da Capital

Cartório da 46ª Vara Cível

Av. Erasmo Braga 115, Salas 337, 339 e 341 C – CEP: 20020-903, Castelo – Rio de Janeiro/RJ.

tel. 3133-2273 e-mail: cap19vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO HÍBRIDO E INTIMAÇÃO, com prazo de 20(vinte) dias (ART. 879 – II; 882 - §1º, 2º CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos da Ação de Cobrança De Cotas De Condomínio proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MONTREAL em face de GPS TECNOLOGIA LTDA - Processo nº 0229276-94.2017.8.19.0001, passado na forma abaixo:

A DRA. ANA PAULA PONTES CARDOSO- Juíza de Direito em exercício da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **GPS TECNOLOGIA LTDA, CNPJ nº 01.105.141/0001-31 na forma do Art. 889, Inciso I e §Único do CPC,** de que no dia **13/03/2026** às 12:00 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da Plataforma de **Leilões - 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., telefone 21 2220-0863, correio eletrônico **suporte@gustavoleiloeiro.com**, apreçoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, com término às 12:20 horas, ou no dia **18/03/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão**, no mesmo horário e local, pela melhor oferta, a partir de 50% do valor da Avaliação – Art. 891, §único, o imóvel sito a **Av. Presidente Vargas. Nº 509, SALA. 504 – Centro/RJ**, penhorado às fls. 715 (Termo da Penhora), descrito e avaliado indiretamente às fls. 758/759, homologada avaliação às fls. 901, como segue:

-LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Compareci ao local da diligência, no dia 05/04/2023, às 11:250h e, encontrando a sala fechada, não tendo acesso ao interior da sala. Em virtude do Aviso nº 02/2016 do Juiz Coordenador da Central, com base na observação do local, e informações do porteiro, Sr. Antônio de Jesus, procedi à avaliação indireta, conforme laudo nos termos a seguir: Sala comercial situado na **AV. PRESIDENTE VARGAS, 509, 2º ANDAR**, com as características e confrontações constantes da matrícula 31479 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro. Inscrição na Secretaria Municipal de Fazenda nº 2.974.725-0. O Edifício: Construção datada de 1948, de ocupação comercial, construída com estrutura de concreto armado e alvenaria de tijolos. Prédio com 22 andares e uma sala por andar sendo que 2 andares possuem cinco salas. 03 elevadores. Sem garagem. Portaria no horário comercial. Entrada da portaria com chão de granito preto e branco rajado, parede parte em vidro e parte revestida em fórmica. Câmeras de segurança. Proximidade ao comércio e transporte. Área edificada 382m2, segundo guia do IPTU. O Terreno: Onde se encontra edificado o imóvel, está descrito, caracterizado e dimensionado como consta nas cópias constantes dos autos, certidão do RGI, Matrícula 31479 e Inscrição Municipal nº 2.974.725-0. Conclusão: Foi feita por este Oficial de Justiça avaliador uma pesquisa de mercado e a comparação com imóveis próximos ao local, e valor calculado para efeito de ITBI, método comparativo. Laudo elaborado levando-se em consideração o estado do prédio, a existência de comércio e transporte regulares e próximos. **ASSIM CONSIDERANDO TODOS OS FATOS ELENCADOS, ATRIBUO AO BEM ACIMA DESCRITO O VALOR DE R\$ 1.657.000,00 (UM MILHÃO SEISCENTOS E CINQUENTA E SETE MIL REAIS).**

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do 02º Registro Geral de Imóveis, matriculado sob o nº 31.479, assim descrito: IMÓVEL: 2º pavimento do edifício situando na Avenida Presidente Vargas nº 509, e sua correspondente fração ideal de 1/25, do respectivo terreno, constando no ato **R-6-31.479 – LOCAÇÃO:** Valor: O aluguel mensal será de R\$ 14.150,00 incluindo outro imóvel, pagável no último dia útil do mês vencido. Prazo: 5 anos, 18.11.95 a 17.11.2000. Condições: No caso de o imóvel vir a ser alienado durante a locação, o contrato continuará vigorando em todos os seus termos e cláusulas. LOCADOR: Banco Nacional S/A, já qualificado no ato R-5. LOCATÁRIO: Unibanco - União de Bancos Brasileiros S/A, com sede em São Paulo/SP, CGC nº 33.700-394/0001-40. RJ, 07/05/1997; **AV.13-31.479-ALTERAÇÃO Á MATRÍCULA:** Para constar que o imóvel está inscrito no FRE sob o nº 2.974.725-0, CL. 06.106-9. RJ, 20/02/2002; **R-14-31.479-COMPRA E VENDA:** em favor de GPS Tecnologia Ltda., com sede nesta cidade na Av. Presidente Vargas nº 509 – 6º e 7º andares, CNPJ nº. 01.105.141/0001-31. RJ, 20/02/2002; **AV.15-31.479 CAUÇÃO LOCÁTIMA:** Fica averbado que a proprietária GPS TECNOLOGIA LTDA, já qualificada no ato R-14 deu o imóvel situado nesta cidade, na Avenida Rio Branco nº 99, 20º andar, sendo locadora CAIXA DE CARIDADE DA VENERÁVEL ORDEM TERCEIRA DE NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO E BOA MORTE, situada nesta cidade, na Rua Buenos Aires nº 71 – Sacristia, CNPJ nº 42.147.140/0002-18, e locatária QSI – QUALIDADE EM SISTEMAS DE INFORMAÇÃO LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Rio Branco nº 99, 18º andar, CNPJ nº



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

03.954.607/001-07, pelo prazo de 60 meses, de 05.03.2008 a 04.03.2013, nos termos dos artigos 37, inciso I e 38 § 1º da Lei nº 8.245/91. RJ, 06/05/2008; **R-16-31479 – ARRESTO:** 12ª Vara Federal - Ação de Execução Fiscal - nº. 0004120-63.2013.4.02.5101(2013.51.01.004120-9), proposta pela FAZENDA NACIONAL, para garantia da dívida de R\$ 1.369.672,03. RJ, 16/12/2016 **R-17-31479 – PENHORA:** 7ª Vara Federal - Execução Fiscal – nº. 0017874-38.2014.4.02.5101(2014.51.01.017874-8), para garantia da dívida de R\$ 15.706,47. RJ, 08/11/2018; **R-18-31479 – PENHORA:** 36ª Vara do Trabalho/RJ - Ação Trabalhista - Processo nº. 0101500/90.2016.5.01.0036, proposta por ROSELY SUZI AMABILE DOS SANTOS, para garantia da dívida de R\$ 500.000,00. RJ, 26/02/2019 **R-19-31479 – PENHORA:** 51ª Vara do Trabalho/RJ - Reclamação Trabalhista proposta por CLODOALDO GOMES DE LIMA – Processo nº. 0016900-38.2009.5.01.0051, para garantia da dívida de R\$ 91.894,43. RJ, 29/10/2019; **R-20-31479 – PENHORA:** 62ª Vara do Trabalho/RJ - Ação Trabalhista - Processo nº. 0167000-11.2005.5.01.0062, proposta por SEVERINO RAMOS CARNEIRO, para garantia da dívida de R\$ 95.101,59. RJ, 19/11/2019 **AV-21-31479-INDISPONIBILIDADE:** Averbada que no Processo nº. 000003623820105010021 do Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região, 21ª VT/RJ, fica determinada a indisponibilidade dos bens do devedor. RJ, 23/12/2020; **R-22-31479 – PENHORA:** 12ª Vara Federal - Processo nº. 0001186/84.2003.4.02.5101/RJ, proposta por UNIÃO – FAZENDA NACIONAL, para garantia da dívida de R\$ 14.670,79. RJ, 01/02/2022;

- Inscrito na Prefeitura da cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 2.974.725-0. Área edificada de 382m2.

- Conforme certidão de situação fiscal e enfitêutica, apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2009, 2014 a 2024, no valor **total de R\$ 728.967,05**, mais os acréscimos legais.

- FUNESBOM – Taxa de Incêndio, inscrição nº 2180685-6, encontra-se em débito nos exercícios de 2019 a 2023, no **total de R\$ 7.190,8**, mais os acréscimos legais.

- 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.

- **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 (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



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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 NCPC 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).

- Qualquer lançador que esteja representando terceiros interessados na arrematação deverá, antes de iniciado o pregão, apresentar a devida procuração, com firma reconhecida por autenticidade e, em caso de pessoa jurídica, os Estatutos da empresa outorgante. Ainda a título de esclarecimentos, o **art. 358 do Código Penal** tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir; perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem.

- 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, suprimindo 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, e www.sindicatodosleiloeirosrj.com, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e afixado no local de costume.

- Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 06 dias do mês de fevereiro do ano de 2026. Eu, Gisele Fernandes Magalhaes Albuquerque - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/ 24507, o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dra. Ana Paula Pontes Cardoso – Juíza de Direito.