



Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 24/07/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Regional de Jacarepaguá

Cartório da 01ª Vara Cível

Professora Francisca Piragibe, 80, Fórum – CEP: 22760-195, Taquara – Rio de Janeiro/RJ.

e-mail: jpa01vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias, dias (ART. 879 – II; 882 - §1º e 2º CPC e RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta pelo **CONDOMÍNIO ESPAÇO VIP RESIDENCIAL** em face de **ARAURE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - Processo nº. 0007061-79.2020.8.19.0203**, passado na forma abaixo:

A DRA CAROLINA SAUD COUTINHO - 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 **ARAURE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 13.393.883/0001-99 na forma do Art. 889, Inciso I c/c 270 e 272 do CPC**, de que no dia **21/08/2026** a partir das **12:30 horas**, com encerramento às 12:50 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da Plataforma de **Leilões Eletrônicos - www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, devidamente credenciado no TJ-RJ SEI 2025.06315657, 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 **25/08/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação – Art. 891, §Único do CPC, que estará aberto na forma on-line, o imóvel penhorado às fls. 273 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 280, como segue:

- **AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**: Ao(s) 09 dia(s) do mês de fevereiro do ano de 2023, às 11:30, em cumprimento do Mandado de avaliação de imóvel compareci/comparecemos **RUA RETIRO DOS ARTISTAS, Nº 909, BLOCO 02, APARTAMENTO 209 - PECHINCHA**, onde, após preenchidas as formalidades legais, PROCEDI/PROCEDEMOS AO(A) a avaliação do imóvel sito a rua Retiro dos Artistas, nº 909, bloco 02, aptº 301 -Pechincha, no condomínio do edifício Espaço Vip, o qual passo a descrever indiretamente, pois a unidade estava fechada, vazia de pessoas e coisas, conforme informação obtida junto a administração do condomínio, na pessoa da srª Valteclea Cardoso dos Santos, funcionária. Trata-se de apartamento residencial, composto de 02 quartos (sem descrição interna da unidade) com direito a 01 vaga de garagem de uso indistinto, posição fundos e área edificada de 71 m2, com inscrição fiscal nº 3054539-6 (MP) CL 03676-4, conforme RGI nº 403689 e inscrição municipal nº 3.366.716-3, idade do imóvel: 2018, uso residencial, prédio com academia, churrasqueira, espaço piquenique, playground, salão de festas, salão gourmet, salão multiuso, quadra de futebol e portaria 24h, com diversos pontos de comércio no entorno e condução. **Portando, AVALIO INDIRETAMENTE o imóvel em R\$ 395.000,00 (trezentos e noventa e cinco mil reais).**

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do 09º Ofício do Registro Geral de Imóveis - matriculado sob o nº. 403.689, assim descrito: Apartamento 209 do Bloco 2 do prédio em construção situado na Rua Retiro dos Artistas nº 909, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 01 vaga de garagem de uso indistinto do TIPO B dentre as vagas de nºs 01 a 32 e 36 a 46 situadas no pavimento de acesso sendo as vagas de nºs 26, 27; 28; 31; 37; 40; 41 e 42 cobertas e as vagas de nºs 1 a 25; 29; 30; 32 a 26; 38; 39; 43 a 46 descobertas; e as vagas de nºs 01 a 38; 41 a 53; 67 a 96 e 98 cobertas situadas no subsolo e correspondente fração ideal de 0,005703 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 47399, em nome de ARAURE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 13.393.883/0001-99, constando no ato **AV-1 MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO**: Registrado sob o nº R.09 na matrícula 349708, podendo a incorporadora desistir da incorporação nesse prazo, caso não comercialize 2/3 das unidades; que os aptºs 701/710 do Bloco 1 e 701/712 do Bloco 2 tem dependências na cobertura e que o empreendimento terá 144 vagas de garagem, sendo 98 vagas cobertas situadas no subsolo no pavimento de acesso numeradas de 01 a 98; 46 vagas situadas no pavimento de acesso numeradas de 01 a 46, sendo 8 vagas cobertas de nºs 26;



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

27; 28; 31; 37; 40; 41 e 42 e 38 vagas descobertas de nºs 01 a 25; 29; 30; 32 a 36; 38; 39; e 43 a 46. RJ, 25/04/2014; **AV.02 AFETAÇÃO**: Averbada em 14/06/13, com o nº 10, na matrícula 349708, a construção do patrimônio de AFETAÇÃO, para o empreendimento. RJ, 25/04/2014; **AV.03 HIPOTECA EM 1º GRAU**: em favor do BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ 00.000.000/5046-61 com sede em Brasília/DF, pelo valor de R\$ 36.339.654,00, neste valor incluindo outros imóveis, com vencimento da dívida em 18/03/19; **AV.08 CONSTRUÇÃO**: Averbado com o nº 17 na matrícula 349708, instruído pela certidão nº 07/0344/2018 de 13/11/18 da Secretaria Municipal de Urbanismo, a CONSTRUÇÃO do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 12/11/18. RJ, 28/12/2018; **AV.05 ADITAMENTO**: Pelo instrumento particular de 08/06/2017, prenotado em 08/06/2017 com o nº 1742868 à fl. 232 do livro 1-IO, fica averbado o ADITAMENTO à averbação 3, para constar que as partes resolvem rerratificar os subitens "d", "f" e "l" do item 3 – Condições da Abertura do Crédito, passando a constar que a data prevista para o término do prazo de construção é 30/06/2017, que a data prevista para o vencimento da primeira prestação é 18/02/2018 e que a última data para liberação do crédito é 18/06/2017; que retificam o preâmbulo do contrato; que incluem o Parágrafo Quarto da Cláusula Primeira – Da Abertura de Crédito; que retificam a alínea "g" do item I da Cláusula Terceira – Das Condições para Liberação das Parcelas do Crédito; que incluem o item XVI da Cláusula Décima Primeira – Do Vencimento Antecipado da Dívida; que incluem o Parágrafo Décimo Primeiro da Cláusula Vigésima Primeira – Da Comercialização das Unidades do Empreendimento; que retificam o preâmbulo e o item I do parágrafo primeiro da Cláusula Vigésima Segunda – Depósito dos Compromissos de Venda e Compra; que retificam o item II – Penhor de Direitos Creditórios da Cláusula Vigésima Terceira – Das Garantias; que retificam o preâmbulo e os itens I, III e IV do parágrafo segundo da Cláusula Vigésima Quinta – Do Índice de Cobertura da Garantia; que rerratificam o item III da Cláusula Vigésima Sétima – Dos Seguros; que rerratificam a Cláusula Quadragésima Primeira – Autorização de Débito; que incluem a Cláusula Quadragésima Oitava – Dos Direitos e do Uso da Marca; que incluem a Cláusula Quadragésima Nona – Do Desligamento das Unidades Autônomas, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. RJ, 08/06/2017. **AV.06 RETIFICAÇÃO**: Pelo requerimento de 10/04/2017, fica averbada a RETIFICAÇÃO ao registro do Memorial de Incorporação, em suas alíneas "D", "E", "G", "H", "J" e "P" do art. 32 da Lei nº 4.591/64, para constar que, em razão das modificações havidas no projeto, houve aumento da área total construída do empreendimento e alteração na composição das vagas de garagem, passando o empreendimento a contar com 144 vagas de garagem, redistribuídas entre os tipos A e B, permanecendo inalterado o imóvel objeto desta matrícula. RJ, 04/07/2017. **AV.09 ADITAMENTO**: Pelo instrumento particular de 19/12/18, prenotado em 26/12/18 com o nº 1843864 à fl. 147v do livro 1-JR, fica averbado o ADITAMENTO à averbação 3, para constar que a data prevista para o término da construção é 31/01/2019; que o prazo de carência após o término da construção é de 12 meses; que o vencimento previsto da primeira prestação é 18/02/2020; que a data prevista para o vencimento final do financiamento é 18/01/2021; e que o prazo total da operação é de 84 meses, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. RJ, 06/02/2019; **AV.10 ADITAMENTO**: Pelo instrumento particular de 08/06/20, prenotado em 02/07/20 com o nº 1921320 à fl. 239 do livro 1-LC, fica averbado o ADITAMENTO à averbação 3, para constar que as partes incluem a alínea "f.1" do subitem "f" do item 3 – Condições da Abertura do Crédito do Quadro Resumo, passando a constar que o vencimento previsto da próxima prestação de capital e juros será em 18/08/2020; que incluem o Parágrafo Sétimo da Cláusula Décima Terceira – Dos Encargos Financeiros, para estabelecer que, no período compreendido entre 18/03/2020 e 18/07/2020, os encargos básicos e adicionais serão calculados e capitalizados mensalmente, ficando suspensa sua exigibilidade nesse período, sendo exigidos nas demais parcelas; que incluem o Parágrafo Único da Cláusula Décima Quarta – Da Carência, para constar que, durante a carência extraordinária concedida no período de março/2020 a julho/2020, os encargos serão calculados e capitalizados, sendo debitados nas demais parcelas a partir de agosto/2020, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. RJ, 18/08/2020; **AV.11 ADITAMENTO**: Pelo instrumento particular de 22/12/20, prenotado em 28/12/20 com o nº 1952690 à fl. 168 do livro 1-LG, fica averbado o ADITAMENTO à averbação 3, para constar que as partes resolvem formalizar a confissão de dívida de R\$ 24.379,525,54, posição em 22/12/2020, que alteram o número de controle interno do Banco do Brasil referente a operação de crédito contratada, qu alteram o prazo de vencimento final para 30/11/2021, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. RJ, 09/03/2021; **R – 12 PENHORA**: Oriunda da mencionada ação. RJ, 28/03/2023;

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº 3.366.716-3. Área edificada de 71 m2.

– Conforme a Certidão de Situação Fiscal e Enfitéutica, o imóvel apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2018 a 2026, perfazendo o total de **R\$ 19.177,93**, mais os acréscimos legais.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- FUNESBOM – Inscrição nº 6295869-9, do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro, referente à Taxa de Incêndio, apresenta débitos nos exercícios de 2023 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 140,05**.

– 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.

- **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).

- 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 05 (cinco) 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, 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.

- Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro - entendendo-se como tal a partir do momento em que já apresenta as datas - 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, salvo se isso representar valor maior do que o da própria dívida, hipótese na qual a comissão será de 1,25% sobre o valor da avaliação. Tal pagamento, além de ser



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus. Isso vem a atender justamente o ideal do novo CPC, que tem como uma das bandeiras evitar ou tornar sem atrativos atos de procrastinação, impondo sempre severa reprimenda. Assumindo o devedor conduta que visa procrastinar o pagamento, com remição tardia, há de arcar com as consequências. Neste sentido é o recente projeto de RESOLUÇÃO DO CNJ acerca de leilões (artigo 882, § 1º, do CPC), que impõe em seu artigo 7º, § 3º que, "na hipótese de acordo ou remição após a inclusão do bem em hasta, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão...". Também assim decide o nosso TJRJ: Estado do Rio de Janeiro Poder Judiciário Tribunal de Justiça Regional da Barra da Tijuca Cartório da 4ª Vara Cível Av. Luiz Carlos Prestes, s/nº 2º andar - CEP: 22775-055 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3385-8807/8920, e-mail: btj04vciv@tjrj.jus.br 110 RENATASM 0042513-66.2009.8.19.0000 (2009.002.41234) - AGRADO DE INSTRUMENTO - 1ª Ementa DES. CARLOS EDUARDO MOREIRA SILVA - Julgamento: 21/10/2009 - NONA CAMARA CIVEL Agravo de Instrumento. Comissão do leiloeiro. Remição da dívida pelo devedor antes de concluído o leilão. Remuneração do leiloeiro proporcional devida. Não restou configurada a decisão de primeiro grau que afasta o pagamento da referida comissão. Recurso a que se nega seguimento. 0038376-75.2008.8.19.0000 (2008.002.35929) - AGRADO DE INSTRUMENTO - 1ª Ementa DES. Nanci Mahfuz - Julgamento: 04/08/2009 - DECIMA SEGUNDA CAMARA CIVEL - Agravo de instrumento. Comissão do leiloeiro. Decisão que, nos autos de ação de cobrança em fase de execução judicial, deferiu o pagamento da comissão do leiloeiro em 2,5% sobre o valor da avaliação, para o caso de acordo ou depósito judicial da dívida, ressalvando que, caso advenha alienação em hasta pública, a remuneração do perito será fixada com base no valor da arrematação. Hipótese em que foi realizada a 1ª praça e apresentado o pedido de remição quando se iniciava a 2ª praça. Subsiste o direito do leiloeiro à comissão, ainda que não concluída a hasta pública, vez que o seu trabalho foi executado. Precedentes jurisprudenciais do Superior Tribunal de Justiça. A fixação do percentual em 2,5% é adequada, já apresentando redução, não importando o valor de avaliação do imóvel, em R\$ 1.800.000,00. Devedor que deu causa à atuação do leiloeiro, devendo arcar com o ônus. Decisão mantida. Recurso não provido.

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

- Ficam pelo presente edital intimados dos Leilões, 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, suprimido assim a exigência contida no Art. 889 – Incisos 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 nesta cidade do Rio de Janeiro, aos 14 dias do mês de julho do ano de 2026. Eu, Elaine Barreto Santos – Responsável pelo Expediente – Mat. 01-26067, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Carolina Saud Coutinho – Juíza de Direito.