



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 26/02/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Regional de Jacarepaguá

Cartório da 02ª Vara Cível

Rua Professora Francisca Piragibe nº 80 – 3º andar - CEP: 22710-195, Taquara - Rio de Janeiro – RJ.

Tel. 2444-8115/16 e-mail: jpa02vciv@tjrj.jus.br ou gab.jpa02vciv@tjrj.jus.br

RETIFICAÇÃO DO EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (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 Procedimento Comum proposta Por **FÁBIO RODRIGUEZ RIBEIRO** em face de **SPE LED 10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA – Processo nº. 0021826-26.2018.8.19.0203**, passado na forma abaixo:

O DR. LIVINGSTONE DOS SANTOS SILVA FILHO – Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **SPE LED 10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, na forma do Art. 889 - Inciso I, e §único do CPC**, de que no dia **01/04/2026 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, tel. 21 2220-0863, e-mail suporte@gustavoleiloeiro.com, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **21/04/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão RETIFICANDO**, onde se lê, ou no dia 21/04/2026 - leia-se: ou no dia **22/04/2026**, no mesmo horário e local, o 2º Público Leilão, a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma on-line, do imóvel penhora às **fls. 486**, descrito e avaliado às **fls. 579**, **RATIFICANDO** todo o restante do EDITAL juntado às fls. 678/679.como segue:

– CERTIDÃO Certifico e dou fé que compareci no dia 14/03/2025 às 10h36, na **ESTRADA DO TINDIBA NO TERRENO LOCALIZADO ENTRE OS IMÓVEIS DE NÚMERO 1545 E 1575** (local apontado no site Google como número 1565), onde não havia qualquer placa indicando numeração, e ali PROCEDI À AVALIAÇÃO DO IMÓVEL, conforme abaixo. **LAUDO DE AVALIAÇÃO** - Endereço do imóvel: **Terreno localizado entre os imóveis de nº 1545 e 1575 da Estrada do Tindiba - LOTE 1 DO PAL 48613 DA ESTRADA DO TINDIBA, 1565, PECHINCHA**. Identificação do imóvel: Terreno Localização: o imóvel encontra-se localizado no bairro de Jacarepaguá, numa rua composta basicamente por imóveis comerciais e alguns condomínios residenciais, com iluminação pública, estrutura de comércio e transporte. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL O imóvel é matriculado no 9º Ofício de RGI sob o número 41763. Foi considerado o tamanho de 3.040 m² constante no cadastro da Prefeitura do Rio de Janeiro para a inscrição do imóvel 3261653, fornecida pelo patrono da parte autora. **DA AVALIAÇÃO** - Assim, considerando os valores praticados em imóveis na mesma região no período de março de 2025, bem como a sua localização, **AVALIO** o bem acima descrito em **R\$ 6.479.638,40** (seis milhões, quatrocentos e setenta e nove mil, seiscentos e trinta e oito reais e quarenta centavos).

- Conforme certidão expedida pelo 09º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 422.644, assim descrito: Lote 1 do PAL 48613 situado na Estrada do Tindiba, onde existiu o prédio 1565, na freguesia de Jacarepaguá, como PROPRIETÁRIO: SPE LED 10 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, CNPJ 15.467.765/0001-03, com sede nesta cidade. RJ, 03/07/2015; **Av.1 UNIFICAÇÃO**: O lote é resultado da UNIFICAÇÃO dos terrenos onde existiram os prédios nº. 1555 e 1565, hoje averbada com os nºs 14 e 36 nas matrículas 129098 e 41763, respectivamente. RJ, 03/07/2015; **R.2 MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO**: Pelo requerimento de 03/11/15, prenotado em 19/11/15 com o nº. 1669566 à fl. 169v do livro 1-IT, e de acordo com a documentação apresentada para cumprimento dos artigos 32 e 44 da lei 4591/64, pela incorporadora SPE LED 10 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, fica registrado o MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO LTDA do empreendimento misto, com padrão de acabamento normal, denominado GAP MIXED USE, sob o regime da empreitada, composto por BLOCO 1 – Apto 101, Lojas A e B com jirau, e salas 201/801 a 221/821; Bloco 2 – Aptos 101/701 a 114/714, a serem construídos na Estrada do Tindiba



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

com o nº. 1555. RJ, 28/03/2016; **R.3 PENHORA EM 1º GRAU:** Juízo da 1ª Vara Cível - Regional de Jacarepaguá/RJ, para garantia da dívida no Valor de R\$ 100.339,65, decidida nos autos da ação movida por ADILIO CORREA DE JESUS e outra em face de SPE LED 10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (Processo nº 0023978-81.2017.8.19.0203). RJ, 21/11/2023; **R.4 PENHORA EM 2º GRAU:** Juízo da 2ª Vara Cível - Regional de Jacarepaguá/RJ, para garantia da dívida no Valor de R\$ 203.001,49, decidida nos autos da ação movida por FÁBIO RODRIGUEZ RIBEIRO em face de SPE LED 10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (Processo nº 0021826-26.2018.8.19.0203). RJ, 13/08/2024;

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 3.261653-4, onde possui área de 3.040 m2.
- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, onde apresenta débitos de IPTU nos exercícios de 2016 a 2026, perfazendo o total de **R\$ 408.481,38**, mais os acréscimos legais.
- Taxa de Incêndio – inscrição nº. 203686-1, no valor de R\$ 1.158,00 - período de 2020 a 2024.
- 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 lance (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).
- Na forma do artigo 892, caput do CPC, o pagamento será à vista, ou caução de 30% 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, sendo os 70% no prazo de 05 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. Em caso de acordo, remissão ou adjudicação, os honorários devidos serão de 3% do valor da avaliação, a título de reembolso das despesas efetuadas pelo leiloeiro.
- 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 PÚBLICO OFICIAL

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

- Ficam o(s) devedore(s), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, intimados dos Leilões por intermédio deste edital, suprindo assim a exigência contida no Art. 889, seus 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.br, 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 11 dias do mês de fevereiro do ano de 2026. Eu, Alessandra Mendes Viana – Chefe da Serventia – mat. 01/23125, o fiz datilografar e subscrevo (as.) Dr. Livingstone dos Santos Silva Filho – Juiz de Direito.