

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

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO, 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 Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais proposta pelo GRUPAMENTO PENINSULA WAY OFFICE em face do TRANSCARLA TRANSPORTES LTDA - Processo nº. 0034190-12.2018.8.19.0209, passado na forma abaixo:

A DRA BIANCA FERREIRA DO AMARAL MACHADO NIGRI - Juíza de Direito da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **TRANSCARLA TRANSPORTES LTDA – CNPJ Nº 04.606.472/0001-43, bem como a CARVALHO HOSKEN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES, na qualidade de Credor Fiduciário na forma do Art. 889 - Inciso I, e Único do CPC**, de que no dia **24/11/2025** a partir das 12:30 horas, com término às 12:50 horas, será aberto o **1º Público Leilão Eletrônico** 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., tel. 21 2220-0863, e-mail: **suporte@gustavoleiloeiro.com**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **27/11/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão Eletrônico** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma online, do imóvel penhorado as fls. 226 (Termo da Penhora); descrito e avaliado às fls. 247, homologada às fls. 398, como segue:

– **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: DO IMÓVEL:** Sala comercial situada na **AV. FLAMBOYANTS DA PENÍNSULA, Nº 100, BLOCO 03, SALA 1301, BARRA DA TIJUCA**, com direito a uma vaga na garagem, com inscrição do imóvel no IPTU sob o nº 3.174.514-4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: Tendo em vista a sala estar fechada, sem atendimento, a Avaliação foi feita de forma indireta, tendo o prédio a idade de 2012, sendo sua área edificada de 38m2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: Tendo em vista as diversas avaliações feitas, em relação a outras salas de área equivalente, **AVALIO A PRESENTE SALA NO VALOR DE R\$ 320.000,00 (TREZENTOS E VINTE MIL REAIS)**.

- Conforme certidão expedida pelo 09º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 352.222, IMÓVEL: Sala 1301 do bloco 3 do prédio em construção situado na Avenida Flamboyants da Península nº 100, com numeração suplementar pela Avenida João Cabral de Mello Neto nº 610, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a uma vaga de garagem coberta indistintamente situada no GRUPO A, dentre as vagas nºs 1 a 177 do subsolo e correspondente fração ideal de 0,00123000 para o apartamento do respectivo terreno designado por lote 4 da quadra 2 do PAL, constando no ato; **AV. 06 CONSTRUÇÃO:** Fica averbada a construção tendo sido o “habite-se” concedido em 27/05/11. RJ, 12/08/2011; **R. 07 PROMESSA DE COMPRA E VENDA:** Em favor de TRANSCALA TRANSPORTES LTDA, CNPJ Nº 04.606.472/0001-43, com sede nesta cidade. RJ, 19/12/2011; **R-08 COMPRA E VENDA:** Em favor de TRANSCARLA TRANSPORTES LTDA. RJ, 19/12/2011; **R-09 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Em favor de CARVALHO HOSKEN S/A. EMGENHARIA E CONSTRUÇÕES para garantia da dívida no valor de R\$266.3226,14. RJ, 19/12/2011; **AV-10 RATIFICAÇÃO:** Ao registro 7, para constar que a sede da compradora fiduciante é em Selbach/RS. RJ, 12/01/2012; **AV-12 INDISPONIBILIDADE:** Decidida nos autos da ação oriunda da 1ª Vara Federal de Carazinho – RS – Processo nº 50045141520184047118. RJ, 18/02/2019; **AV-14 INTIMAÇÃO:** Para o pagamento no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da intimação, dos encargos vencidos e não pagos referente ao contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária. RJ, 10/06/2021; **AV-15 ARROLAMENTO:** Pela requisição nº 21.00.00.95.83 de 21/05/2021 da Delegacia da Receita Federal do Brasil-Rio de Janeiro/RJ, prenotada em 28/05/21 que, EM CASO DE QUALQUER ALIENAÇÃO, ONERAÇÃO OU TRANSFERENCIA DO IMÓVEL, O RGI DELE EXIGIR COMPROVAÇÃO DE QUE O SUJEITO PASSIVO COMUNICOU AO ORGÃO FAZENDARIO, NO PRAZO DE 48 HORAS DA CONSTITUIÇÃO DO ATO. RJ, 21/06/2021; **AV-16 INDISPONIBILIDADE:** Decidida nos autos da ação oriunda da 4ª Vara Do Trabalho de Passo Fundo – RS – Processo nº 00214640220175040664. RJ, 01/04/2022. **AV-17 INDISPONIBILIDADE:** Decidida nos autos da ação oriunda da Vara Do Trabalho Soledade – RS – Processo nº 00002917520155040571. RJ, 10/03/2023; **AV-21 INDISPONIBILIDADE:** Decidida nos autos da ação oriunda da Vara Do Trabalho de Soledade – RS – Processo nº 00200008620215040571. RJ, 15/04/2022. **AV-22 ARROLAMENTO:** Pela Secretaria da Fazenda Estadual do Rio Grande do Sul/RS, fica averbado o ARROLAMENTO onde EM CASO DE

QUALQUER ALIENAÇÃO, ONERAÇÃO OU TRANSFERENCIA DO IMÓVEL, O RGI DELE EXIGIR COMPROVAÇÃO DE QUE O SUJEITO PASSIVO COMUNICOU AO ORGÃO FAZENDARIO, NO PRAZO DE 5 DIAS CONTADOS OCORRÊNCIA DO FATO. RJ, 13/08/2024; **R-23 PENHORA EM 1º GRAU**: Pela 1ª Vara Federal de Passo Fundo/RS, para garantia da dívida no valor de R\$70.206,76, decidida nos autos da ação movida por UNIÃO – FAZENDA NACIONAL (Processo nº 5004517-15.2018.4.04.7118). RJ, 14/02/2025; **AV-24 INDISPONIBILIDADE**: Em decorrência do registro 23 de PENHORA EM 1º GRAU DOS DIREITOS, fica averbada a INDISPONIBILIDADE do imóvel. RJ, 14/02/2025; **R-25 PENHORA EM 2º GRAU**: Pela 4ª Vara do Trabalho de Passo Fundo/RS/ prenotado em 30/07/2025, para garantia da dívida contraída pela fiduciante no valor de R\$11.634,091,38, decidida nos autos da ação trabalhista movida por WILLIAN RUBENS SARNOSKI em face de TRANSCARLA TRANSPORTES LTDA e outros (Processo nº 0021464-02.2017.5.04.064). RJ, 06/08/2025;

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº 3.174.514.-4. Área edificada de 38 m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, onde possui débito de IPTU no exercício de 2017 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 11.259,04**

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 3641507-3, possui débito no exercício de 2019 a 2024, perfazendo o total de **R\$ 674,90**.

- O imóvel será vendido livre de débitos de IPTU e TAXAS, de acordo com o artigo 130, § Único do C.T.N. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza propter rem, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceitua o § 1º, do Art. 908, do CPC.

- 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 (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 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.

- 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% (vinte cinco por cento) 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 Vara Cível – 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.

- 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 suprimindo, 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, suprimindo 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.lel.br**, e **www.sindicatodosleiloeirosrj.com**, 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, ao 15 dia do mês de outubro do ano de 2025. 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.