



Edital publicado dia 29/01/2026 no endereço eletrônico: www.gustavoleiloeiro.com.br

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Regional de Jacarepaguá

Cartório da 05ª Vara Cível

Professora Francisca Piragibe, 80, Fórum – CEP: 22710-195, Taquara – Rio de Janeiro/RJ.

Tel. 21 2444-8112 e-mail: jpa05vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta pelo **CONDOMÍNIO RIO SHOPPING JACAREPAGUÁ** em face de **CLAÚDIA CAVALEIRO COSTA - Processo nº. 0024970-03.2021.8.19.0203**, passado na forma abaixo:

O DR. JOSÉ ALFREDO SOARES DE BARROS – Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à **CLAÚDIA CAVALEIRO COSTA, na forma do Art. 889, Inciso I, c/c 270 e 272 do CPC**, de que no dia **23/02/2026** a partir das **12:00 horas**, com encerramento às 12:20 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, 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 **26/02/2026**, 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. 198 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 233, homologada a avaliação às fl.303, como segue:

LAUDO DE AVALIAÇÃO: IMÓVEL – ESTRADA DO GABINAL, Nº 313, LOJA 201, GALERIA D, FREGUESIA, JACAREPAGUÁ/RJ, encontra-se devidamente dimensionado, caracterizado e registrado sob a matrícula de n. 217.033 no 9 RGI (Capital); com a inscrição do Imóvel (IPTU) 2.036.6696, tudo conforme copia da certidão que instrui o presente mandato e que faz parte integralmente nesse Laudo. O SHOPPING - encontra-se o local com 3 galerias com varias lojas, dentre elas esta funcionando os Juizados Especiais Cíveis do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, A Faculdade Cândido Mendes; estacionamento no primeiro e segundo andares para visitantes, elevadores internos, praça de alimentação no segundo andar na galeria C. **LOJA 201 D** – A Loja está situada no 2º andar em frente aos XIV e XVI Luizado Especial Cível e não foi permitida a avaliação pela funcionária quando estive no dia 21/08/2024, às 11h45. Foi feita pesquisa no site VIVA REAL que segue em anexo.. **AVALIO** o imóvel acima descrito em R\$ 70.000,00 (setenta mil reais). Equivalente a 15.427,6772 Ufir's, que na data da expedição do presente edital corresponde ao valor de **R\$ 73.200,00 (Setenta e três mil e duzentos reais)**.

- Conforme certidão expedida pelo Cartório do 09º Ofício do Registro Geral de Imóveis - matriculado sob o nº. 217.033, assim descrito: Loja 201 da Galeria D do Edifício Jacarepaguá Rioshopping, a ser construído sob o nº 313 pela Estrada do Gabinal na Freguesia de Jacarepaguá, e a correspondente fração ideal de 120,22/47.078,53 do respectivo do terreno designado por lote 01 do PAL 42972, constando no ato **AV.02 RETIFICAÇÃO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO**: ... passando a fração ideal do terreno, correspondente a loja desta matrícula a ser de 82,61/47.078,53. RJ, 28/02/1997; **AV.04 CONSTRUÇÃO**: Habite-se em toda CND nº 358263 Série H, de 01.09.97. RJ, 12/09/1997; **AV.05 SERVIDÃO**: Em favor do terreno do imóvel objeto desta matrícula, constituída por DIRIJA – DISTRIBUIDORA RIO JACAREPAGUÁ DE AUTOMOVEIS LTDA, CGC nº 29.388.707/0001-70, com sede nesta cidade, pela escritura de 30.05.1997 do 24º Ofício, livro SB-490, fls. 38, sendo atribuído para efeitos fiscais o valor de R\$20.000,00. RJ, 23/09/1997;**R-06 PROMESSA DE COMPRA E VENDA**: Em favor de CLAUDIA CAVELIRO COSTA, brasileira, solteira, comerciante, identidade IFP 10018806-9, CPF 069.888.177-99, residente e domiciliado nesta cidade. RJ, 29/03/2006; **AV-8 CASAMENTO**: De JAN GUILHERME DE AGUIAR JUNIOR e



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

CLAUDIA CAVELEIRO COSTA, realizado em 10/08/2000, pelo regime de comunhão parcial de bens. RJ, 29/03/2006; **R.10 COMPRA E VENDA**: Em favor de CLÁUDIA CAVALEIRO COSTA, residente nesta cidade; **R.11 PENHORA EM 1º GRAU**: Oriunda da mencionada ação.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 2.036.669-6. Área edificada de 55 m2.

- Conforme a Certidão de Situação Fiscal e Enfiteutica, o imóvel apresenta débito de IPTU nos exercícios de 2011 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 100.630,21**, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 3047795-4, possui débito no exercício de 2020 a 2024, perfazendo o total de **R\$ 855,75**

- A arrematação se dará livre e desembaraçada de todos e quaisquer débitos na forma do Art. 130, §Único do CTN, c/c §1º do art. 908 do CPC, não havendo sucessão do arrematante em nenhuma dívida, ônus e/ou responsabilidade anterior(es), visto se tratar a 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% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 05 (cinco) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até o dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante. O pagamento será 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, 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. 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.

- O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do CPC até o momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA TAL POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, do CPC).

- 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



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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. Autorizo, desde já, aos funcionários do leiloeiro nomeado a providenciar o cadastro de interessados e o transporte dos bens móveis ao depósito próprio, mediante a assinatura de termo de guarda lavrado nos autos, assim como a visita deste pelos interessados, acompanhados dos funcionários do leiloeiro e de força policial, em caso de resistência, mediante solicitação.

- 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 junto ao Banco do Brasil, contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que no 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.

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

- Caso 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, não sejam encontrados, ficam pelo presente edital intimados dos Leilões por intermédio deste edital, 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 nesta cidade do Rio de Janeiro, aos 29 dias do mês de janeiro do ano de 2026. Eu, Carmem Lúcia Soares dos Santos – Chefe da Serventia – Mat. 01/26537, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. José Alfredo Soares de Brito – Juiz de Direito.