



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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

Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 11ª Vara Cível
Av. Erasmo Braga, 115 - Sala 220, 222, 224 B, CEP: 20020-970 - Castelo - Rio de Janeiro – RJ.
Tel.: 3133-2458 E-mail: cap11vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO, e INTIMAÇÃO com prazo de 05 (cinco) dias (ART. 879 – II; 882 - §1º, 2º CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum proposta por FLAVIO AUGUSTO FERREIRA NUNES E ISADORA DA ROCHA NOGUEIRA NUNES em face de PERFORMANCE CG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - Processo nº 0464022-09.2014.8.19.0001 - passado na forma abaixo:

A DRA LINDALVA SOARES SILVA - Juíza de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **PERFORMANCE CG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, atual ORNAMENTO CG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A, e SIQUEIRA CASTRO – ADVOGADOS, na forma do Art. 889 - Inciso I e §Único do CPC**, de que no dia 26/02/2026 a partir das 12:00 horas, será aberto o 1º Público Leilão Eletrônico, através da Plataforma de Leilões On-line - 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, e-mail: suporte@gustavoleiloeiro.com, apregoadto e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia 03/03/2026, 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 ás fls. 1.566 (Termo de Penhora); descrito e avaliado ás fls. 1.454, como segue:

- **AUTO DE AVALIAÇÃO**, na forma abaixo: Ao(s) 28 dias do mês de fevereiro do ano de 2020, às 17:45, em cumprimento do Mandado de AVALIAÇÃO compareci/comparecemos na **TRAVESSA CUNHA GALVÃO Nº 205 - BLOCO 01, APARTAMENTO 501**, onde, após preenchidas as formalidades legais, PROCEDI/PROCEDEMOS AO(A) DILIGENCIEI NO ENDEREÇO INDICADO E LÁ FUI RECEBIDA PELO PORTEIRO, SR. WELLINGTON QUE ME FORNECEU AS CHAVES DO IMÓVEL. APÓS VISTORIA, O APARTAMENTO CORRESPONDE A UMA COBERTURA, SEM VISTA PARA COMUNIDADE, SEM ARMÁRIOS, EM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO. COM ÁREA DE LAZER E UMA VAGA DE GARAGEM. DE ACORDO COM PESQUISA EM SITES DE VENDA DE IMÓVEIS E NO SITE DA PREFEITURA DO MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO, AVALIO o imóvel em R\$ 565.000,00 (Quinhentos e sessenta e cinco mil reais). RJ, 14/02/2020. Equivalente a 158.931,0829, que na data da expedição do presente Edital corresponde ao valor de **R\$ 787.000,00 (Setecentos e oitenta e sete mil reais)**.

- Conforme certidão do 09º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 386.834, assim descrito: Apartamento 501 com dependências na cobertura do Bloco 1 do prédio em construção situado na Travessa Cunha Galvão nº. 205, na Freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem coberta ou descoberta situada indistintamente, e correspondente fração ideal de 0,010049 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 47445, registrado em nome de Performance CG Empreendimentos Imobiliários S/A, CNPJ 08.906.106/0001-60, constando no ato **AV – 2 MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO**: que os aptos 501/510 dos Blocos 1 e 2, e aptos 701/710 do Bloco 3 tem dependências na cobertura.... **AV - 6 CONSTRUÇÃO**: Habite-se concedido em 18/07/2014. RJ, 24/01/2014; **AV – 10 MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO**: De PERFORMANCE CG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A para ORNAMENTO CG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. RJ, 27/07/2020; **R – 11 DAÇÃO EM PAGAMENTO**: Pela escritura de 21/10/20 do 8º Ofício, prenotada em 12/08/20, declaratória por escritura de 07/08/20 do 8º Ofício e declaratória por escritura de 26/08/20 do 8º ofício, livro 3185, fl. 157, prenotada em 02/09/90 com o nº. 1931619 à fl. 10 do livro 1-LD, fica registrada a Dação em Pagamento em favor de SIQUEIRA CASTRO – ADVOGADOS, CNPJ 11.818.068/0001-07, pelo preço de R\$ 569.551,50. RJ, 17/09/2020; **AV – 13 AÇÃO**: Juízo da 03ª Vara Cível – Capital/RL, Processo nº. 0418238-38.2016.8.19.0001, movida por DEISE MARIA DOS SANTOS. RJ, 09/03/2021; **AV – 14 AÇÃO**: Juízo da



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

03ª Vara Cível – Capital/RL, Processo nº. 0141767-52.2002.8.19.0001, movida por MANOELIA VIVIANE E SILVA em face de DEISE MARIA DOS SANTOS. RJ, 04/07/2022; **R - 15 PENHORA em 1º Grau:** Juízo da 07ª Vara Cível – JPA/RJ, Processo nº. 0019725-84.2016.8.19.0001, movida por RONALDO CARLOS MOSE em face de PERFORMANCE CG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁROS S.A, para garantia da dívida de R\$ 39.467,03. RJ, 09/05/2023; **AV – 16 ANOTAÇÃO:** Juízo da 28ª Vara Cível – Capital/RL, Processo nº. 0015707-44.2016.8.19.0001, fica averbada a ANOTAÇÃO da decisão que declarou a ineficácia do registro 11 de DAÇÃO EM PAGAMENTO do imóvel, por determinação judicial. RJ, 19/06/2024; **R - 17 PENHORA em 2º Grau:** Juízo da 28ª Vara Cível – Capital/RL, Processo nº. 0015707-44.2016.8.19.0001, ação movida por MARNEILI PEREIRA MARTINS, para garantia da dívida no valor de R\$ 195.637,87. RJ, 19/06/20204; **R – 18 PENHORA em 3º Grau:** Juízo da 01ª Vara Cível de Jacarepaguá/RJ, Processo nº. 0019938-22.2018.8.19.0203, ação movida por LIDIANE BRAGA SALES DE SOUZA, para garantia da dívida de R\$ 294.450,71. RJ, 13/01/2025.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 3.278001-7. Possui Área Edificada de 135 m2.
- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitéutica do Imóvel, não apresenta débito de IPTU.
- Taxa de Incêndio, FUNESBOM, inscrição nº. 5135617-8, não possui débito.
- Caso haja débito de Condomínio, será apresentado no dia do Pregão.
- 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).
- 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).
- 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, comportamentos 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.
- A carta de arrematação somente será expedida após a quitação do IPTU, nos termos da determinação supra e a comprovação do pagamento do imposto de transmissão, nos termos do art. 901, §2º, do CPC. 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).



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- 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.

Desde já indefiro fixação de comissão para o caso de não ser realizado o leilão. Nesse sentido já se manifestou o STJ: "o direito subjetivo à comissão exsurge quando efetivamente realizada a hasta ou leilão" (stj - 2^a t. REsp 1.050.355, min. Humberto martins, j. 4.11.08, dj 21.11.08). 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 pagamentos parcelado consoante disposto no artigo 895 §7º do CPC.

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

- Ficam o(s) devedor(es), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticréxico, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, pelo presente edital intimados dos Leilões, suprindo assim a exigência contida no Art. 889 – Inciso I e § Único do CPC.

- As certidões de que trata o Art. 255, inciso XX 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 29 dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte seis. Eu, Luiz Antônio da Silva Cardoso - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/4600, o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dra. Lindalva Soares Silva – Juíza de Direito.