



Edital publicado no site [www.gustavoleiloeiro.com.br](http://www.gustavoleiloeiro.com.br), em 11/02/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro  
Tribunal de Justiça  
Comarca de Niterói  
Cartório da 02ª Vara Cível  
Visconde de Sepetiba, 519 - 8º andar - CEP: 24020-206 – Centro – Niterói - RJ.  
Tel. 21 2613-9804 e-mail: [nit07vciv@tjrj.jus.br](mailto:nit07vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO, e INTIMAÇÃO 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 Títulos Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO: CONDOMINIO RESIDENCIAL ENSEADA PARK em face de GRAN BARRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A - Processo nº 0833199-66.2023.8.19.0002, passado na forma abaixo:

O DR. ALBERTO REPUBLICANO DE MACEDO JUNIOR – Juiz de Direito Titular, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **GRAN BARRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A, CNPJ Nº 04.750.747/0001-18, na forma do Art. 889, Inciso I, e §Único c/c 270 e 272, todos do CPC**, de que no dia **23/03/2026** a partir das 12:30 horas, com término às 12:50h, será aberto o **1º Público Leilão Eletrônico**, através da **Plataforma de Leilões - [www.gustavoleiloeiro.com.br](http://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](mailto:suporte@gustavoleiloeiro.com), apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **26/03/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão Eletrônico** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma online, ao imóvel situado na **RUA PROFESSOR HEITOR CARRILHO Nº 01 – APTO 703 DO BLOCO 03, NITERÓI/RJ**, penhorado às fls. 43 (Termo de Penhora); descrito e avaliado ao id nº 199398735, como segue:

**- AUTO DE AVALIAÇÃO DIRETA:** Aos 09 dias do mês de junho do ano de 2025, às 13h, em cumprimento ao Mandado de Avaliação extraído do processo 0833199-66.2023.8.19.0002, acompanhado por um dos moradores do apartamento, Sr. Jorge Almeida, que abriu o apartamento 703, BI 03, para a realização da avaliação e pelo Zelador do Condomínio Enseada Park, Jean Souza, que aguardou a avaliação no corredor do sétimo andar, **AVALIEI O IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA PROFESSOR HEITOR CARRILHO, Nº 01, BLOCO 03, APARTAMENTO 703, CENTRO, NITERÓI - RJ. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** apartamento de sala com varanda, 2 (dois) quartos, cozinha, área de serviço e banheiro, com vaga de garagem, não possuindo reformas atuais e adornos significativos. VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: tendo por base o método comparativo de valor do mercado imobiliário atual e o espelho de IPTU da Prefeitura Municipal de Niterói, **AVALIO O REFERIDO IMÓVEL EM R\$ 420.000,00 (QUATROCENTOS E VINTE MIL REAIS). ATUALIZADO NA DATA DE EXPEDIÇÃO DO PRESENTE EDITAL PARA R\$ 439.000,00 (Quatrocentos e trinta e nove mil reais).**

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 18º Ofício – Registro de Imóveis da 04ª Circunscrição de Niterói, matriculado sob o nº 13236, assim descrito: IMÓVEL: Fração ideal de 0,00294, que corresponderá ao apartamento 703, do bloco 03, com direito a 1 vaga de garagem livre, localizada no pavimento térreo, e sua respectiva fração ideal de 0,00032, do empreendimento; Proprietários: GRAN BARRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, com sede em Rio de Janeiro-RJ na Avenida Ayrton Senna, nº 2500, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 04.750.747/0001-18, constando no ato **AV.1.M-13236 CONSTRUÇÃO:** Prenotada sob nº 43878, em 27/01/2016. Instruída pela certidão nº 340368, expedida pela PMN em 19/02/2016, planta aprovada em 05/09/2011, boletim de aceite nº 50.857 datado de 22/01/2016, petição nº 80/667/11. A presente averbação foi feita sem a comprovação do habite-se. Niterói, 01/03/2016; **AV.4.M-13236(AVERBAÇÃO EX OFFICIO):** Para constar que o imóvel objeto da presente foi havido conforme escritura pública de Compra e Venda com Cessão de Direitos lavrada nas notas do 8º Ofício de Niterói-RJ, no livro 648, folhas 16, datada de 10/07/2012, rratificada por outra lavrada em 31/07/2012, nas mesmas notas do livro 648, fls. 46, que o mesmo está inscrito na PMN sob o nº 2549152. Niterói, 16/08/2017; **R.5.M-13236(PENHORA):** Oriunda da mencionada ação. Niterói, 21/11/2025;

- Inscrito na Prefeitura de Niterói sob o nº. 254915-2 Área edificada de 85m2.

- Conforme Certidão, não apresenta débito de IPTU.

- Taxa de Incêndio – inscrição nº. 5057284-1, débito no total de **R\$ 343,32**



**GUSTAVO LOURENÇO**

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

– 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](http://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](http://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, no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, no mesmo prazo do término do Leilão, através de depósito bancário, TED ou PIX. A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico, com a complementação 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) 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.

- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimido, 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, suprimido 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.com.br](http://www.gustavoleiloeiro.com.br)**, e **[www.sindicatodosleiloeirosrj.com](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com)**, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e estará afixado no local de costume.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL



- Dado e passado na cidade do Niterói, aos 11 dias do mês de fevereiro do ano de 2026. Eu, José Manuel Moreira-Mat. 01/25994 - Chefe da Serventia o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dr. Alberto Republicano de Macedo Junior-Juíz de Direito.