



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 09/04/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Regional da Barra da Tijuca

Cartório da 7ª Vara Cível

Av. Luiz Carlos Prestes s/nº – 2º andar, CEP: 22775-055 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro/RJ.

Tel. 21 3385-8700, e-mail: btj07vciv@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 DO EDIFÍCIO ALFA PARK em face de LABOURDETTE INC - Processo nº. 0017939-50.2017.8.19.0209, passado na forma abaixo:

O DR. MARCELO NOBRE DE ALMEIDA – Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **LABOURDETTE INC, na forma do Art. 889, Inciso I do CPC**, que no dia **21/05/2026**, às 13:00 horas, com término às 13:20 horas, através da plataforma de Leilões On-Line www.gustavoleiloeiro.com.br, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, estabelecido à Av. Erasmo Braga nº. 277 – Sala 608, Centro/RJ., tel. 21 2220-0863, correio eletrônico suporte@gustavoleiloeiro.lel.br, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **26/05/2026**, no mesmo horário e local, pela melhor oferta, a partir de 50% do valor da avaliação, §único – Art. 891 e 885 do CPC, o imóvel penhorado às fls.338 (Termo da Penhora); descrito e avaliado às fls. 393, homologada a avaliação às fls. 421, como segue:

– **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:DO IMÓVEL: APARTAMENTO 1.110 DA AVENIDA SERNAMBETIBA, 6400, COM DIREITO A UMA VAGA DE GARAGEM SITUADA INDISTINTAMENTE NO 1º OU 2º SUBSOLO.** O imóvel encontra-se devidamente dimensionado, caracterizado e registrado no RGI sob a matrícula número 112.680, e com inscrição no IPTU sob o nº 1.798.709-0. IDENTIFICAÇÃO DO BEM AVALIADO: Do prédio O prédio possui 22 andares, 4 elevadores. Área de Lazer: Piscina, sauna academia, salão de jogos Idade 1987. Área Edificada 67m2. **Avalio o imóvel acima descrito em R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais)**

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 09º Ofício Geral de Imóveis/RJ, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 112.680, descrito como: IMÓVEL - Avenida Sernambetiba, fração de 0,003666 do lote 4 do PA 37.474, e benfeitorias relativas ao apt. nº 1110 com direito a uma vaga(s) na garagem localizadas indistintamente nos 1º ou 2º subsolos do edifício em construção sob nº 6400, e mais as frações de 0,00512 da fração de 0,139780 do lote 6 do PA 37.474 destinado a Estação de Tratamento de Esgoto, e a fração de 0,00028974 da fração de 0,00790324 do lote 6 da quadra II do PA 38.021, destinado ao Clube Náutico Esportivo. FREGUESIA – Jacarepaguá, constando no ato **AV.03 CONSTRUÇÃO E QUITAÇÃO**: Fica averbado pelos processos nºs 06/730.440/82 e 14/328.002/86, foi requerida e com cedida a licença para construção dentre outros do imóvel deste objeto a cujo prédio foi designado o nº 6400 pela Avenida Sernambetiba. RJ, 26/06/1986; **AV.04 HABITE-SE E QUITAÇÃO DE IAPAS**: Fica averbado que no lote 6 da quadra II do PA 38021 foi construído um prédio que tomou o nº 81 pela Rua Mastro José Siqueira (destinado ao clube Náutico Esportivo) que teve o seu habite-se em 08/01/1986, e que inexistente débito de João Fortes Engenharia S/A para com IAPAS. RJ, 04/06/1986; **R.27 COMPRA E VENDA**: Em nome de LABOURDETTE INC constituída segundo e consoante as leis da comunidade das Bahamas. RJ, 12/05/2000; **R – 28 PENHORA EM 1º GRAU**: Oriunda da mencionada ação. RJ, 19/12/2025;

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 179.870.9-0. Área edificada = 67 m2.

- Conforme certidão de situação fiscal e enfitêutica, o imóvel apresenta débitos nos exercícios de 2010 a 2016 e 2024 a 2026, perfazendo o total de R\$ 68.675,86, mais os acréscimos legais.

- FUNESBOM – Taxa de incêndio, inscrição nº. 2362498-4, onde apresenta débitos nos exercícios de 2021 a 2025, perfazendo o total de R\$ 714,02, mais os acréscimos legais.

- Débito da ação = R\$ 593.205,81, que será atualizada no dia do Pregão.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- O imóvel será vendido livre dos 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.
- 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).
- A venda será efetuada à vista. 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 pelo e-mail do Leiloeiro, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, 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 05 (dias). Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. 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 pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895, §7º do CPC.
- 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.
- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- 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, suprindo 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, 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, aos 09 dias do mês de abril do ano de 2026. Eu, Lívia Guimarães Stelmann – Chefe da Serventia - Matr. 01/30617, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dr. Marcelo Nobre da Nóbrega – Juíza de Direito.