

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA

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

Tel.: (21) 3385-8811 - E-mail: btj05vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO/ONLINE E INTIMAÇÃO COM PRAZO DE 05 DIAS, EXTRAÍDOS DOS AUTOS DA AÇÃO DE Execução de Título Extrajudicial, MOVIDA POR CYRELA REALTY RJZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e CARVALHO HOSKEN SA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES em face de INFINITY 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - PROCESSO Nº 0006738-22.2021.8.19.0209, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **ADRIANA ANGELI DE ARAUJO DE AZEVEDO MAIA** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) - **INFINITY 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA** - que será realizado o público Leilão pelo Leiloeiro Público **Alexandro da Silva Lacerda** – matriculado na JUCERJA sob o número 103, cadastrado no TJ/RJ sob o número 32, **NA MODALIDADE ELETRÔNICO/ONLINE: Primeiro Leilão, por valor igual ou superior a avaliação, que será encerrado no dia 11/08/2026 às 12:00h e, não havendo licitantes, se iniciará de imediato o Segundo Leilão, por valor igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, que será encerrado no dia 13/08/2026 às 12:00h.** O Leilão estará disponível no portal eletrônico do Leiloeiro, www.alexandroleiloeiro.com.br, na forma dos Art. 887 do CPC, do inciso II do Art. 884 do CPC, do art. 882 do CPC/2015 e do §único do Art. 11 da Resolução do CNJ nº 236 de 13/07/2016, com no mínimo 05 (cinco) dias de antecedência.

DO BEM A SER LEILOADO: APARTAMENTO 214 DO BLOCO 5 (com dependência no pavimento superior), DO CONDOMÍNIO BLUE VISION, situado na Rua César Lattes, nº 260, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, com direito a 01 (uma) vaga de garagem coberta no subsolo, e correspondente fração ideal de 88/50.000 do terreno. Matrícula nº 319.086 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro. AVALIAÇÃO: R\$ 1.214.000,00 (um milhão, duzentos e quatorze mil reais) – valor homologado judicialmente pela MM. Juíza em 28/05/2026, fls. 421/422. **AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA – fls. 398/399:** Processo: 0006738-22.2021.8.19.0209. Mandado: 2025078061. Documento: 1019/2025/MND. Exequente: Cyrela Realty / Carvalho Hosken. Executado: Infinity 33 Empreendimentos Imobiliários. Aos 14 dias do mês de janeiro do ano de 2026, às 9:30hs, em cumprimento ao Mandado anexo, AVALIEI, o bem conforme se segue: imóvel situado na Rua: César Lattes 260, apt. 214, bl. 05 / Barra da Tijuca / RJ, em conformidade com a matrícula 319086 do 9 Ofício de Registro de Imóveis e não consta anexo a inscrição na Secretaria Municipal de Fazenda (IPTU), conforme cópia do RGI anexadas ao mandado, e que passam a ser parte integrante deste Auto. Com a seguinte especificação: Trata-se de um apartamento dentro do Condomínio Blue Vision, o condomínio possui a seguinte área de uso comum: parquinho, salão de festas, salão de beleza, área de churrasqueira, quadra de esportes, piscina, sauna, academia, sistema de ônibus. Trata-se de um condomínio fechado com

segurança 24 horas localizado no Bairro da Barra da Tijuca. Assim, como não encontrei ninguém no apartamento que me permitisse a entrada, e de acordo com a funcionária do Condomínio Sra. Letícia, o imóvel aparenta estar vazio de pessoas. AVALIO INDIRETAMENTE O IMÓVEL ACIMA DESCRITO EM R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais). O terreno descrito caracterizado e confrontado conforme consta nas cópias das certidões do RGI já mencionado anteriormente. Para constar e produzir os efeitos legais, lavrei o presente, que vai devidamente assinado. O referido é verdade e dou fé. Rio de Janeiro, 14 de janeiro de 2026. Mariana Penna Firme Pedrosa – Oficial de Justiça – Matrícula 01/28658. NOTA: A executada impugnou o valor (fls. 405, em 02/03/2026), apresentando laudo particular que apontou valor de R\$ 1.214.000,00 (um milhão, duzentos e quatorze mil reais). Os exequentes concordaram com o valor (fls. 415, em 10/03/2026). A MM. Juíza homologou o valor de R\$ 1.214.000,00 em 28/05/2026 (fls. 421/422).

DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Ciente aos interessados que não constam débitos de Condomínio e IPTU inscritos em dívida ativa, débitos de Funesbom no valor de R\$ 704,05. Informações atualizadas sobre débitos de condomínio, IPTU, etc., bem como certidões e RGI serão apresentadas no ato do leilão, se houverem.

DAS ANOTAÇÕES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Apartamento 214 do Bloco 5, com dependência no pavimento superior – prédio situado na Rua César Lattes (antes denominada Rua Projetada A / Rua A do PAA 11803), nº 260, na Freguesia de Jacarepaguá – com direito a 01 vaga de garagem coberta no subsolo – fração ideal 88/50.000. R-16 + AV-19: INFINITY 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA – CNPJ 10.411.196/0001-60 (compra e venda de 01/12/2016 com mudanças sucessivas de denominação de Primrose Hill → Infinity 33). AV-7: Convenção de Condomínio registrada no Registro Auxiliar nº 10772 (registro de 30/09/2008). Penhora averbada em favor dos Exequentes CYRELA REALTY RJZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e CARVALHO HOSKEN SA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES, nos presentes autos, conforme Termo de Penhora de 27/03/2024 (fls. 236) e averbação no 9º RGI (protocolo 2199292 – 18/06/2024).

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: O Executado foi citado nos autos em 25/10/2021 (fls. 117), na pessoa de Rafany Trindade do Amaral. A penhora do imóvel foi deferida em 28/02/2024 (fls. 229) e o Termo de Penhora lavrado em 27/03/2024 (fls. 236), com valor da execução de R\$ 869.952,22. A penhora foi averbada no 9º RGI em 18/06/2024. Os Embargos à Execução nº 0034617-04 foram julgados IMPROCEDENTES (sentença publicada em 22/01/2025). O valor atualizado da execução perfaz R\$ 3.042.150,10 (planilha fls. 418, jan/2026).

DAS ADVERTÊNCIAS: **1** - Ficam intimadas as partes através deste Edital, caso não o sejam pelo Senhor Oficial de Justiça (art. 889 do CPC). **2** - O credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, os usufrutuários, o coproprietário de bem indivisível, que não foram intimados pessoalmente, ficam neste ato intimados da realização dos respectivos leilões (art. 889 do CPC). **3** – As alienações são feitas em caráter "AD-CORPUS", sendo que as áreas

mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. **4** - 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. **5** - Assinado o auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado. (art. 903 do CPC). **6** - Se o arrematante não honrar com o pagamento referido no prazo mencionado, configurar-se-á a desistência da arrematação, ficando impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897 do CPC), aplicando-se-lhe multa, o qual se reverterá em favor do credor, e responder pelas despesas processuais respectivas, bem como pela comissão do leiloeiro. De acordo com o disposto no art. 26 da Resolução n. 236 do CNJ, "Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz, na forma do art. 895, §§ 4º e 5º; art. 896, § 2º; arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do Código de Processo Civil". **7** - Violência ou fraude em arrematação judicial - Art. 358 do Código Penal. Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena – detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. **7.1.** Caso o licitante vencedor não honre com o devido pagamento (tanto do preço como da comissão do Leiloeiro), será apresentado o lance imediatamente anterior, e assim sucessivamente, conforme preceitua o art. 26 da Resolução Nº 236 do CNJ, bem como poderá ser aplicada ao licitante inadimplente, pelo Juízo, multa correspondente a 20% sobre o valor da avaliação, nos termos do art. 895, §§ 4º e 5º; art. 896, § 2º; art. 897 e art. 898 do Código de Processo Civil, como medida punitiva-educativa. Ciente os interessados que o leilão eletrônico, segue estritamente a Resolução Nº 236 do CNJ, bem como o Código de Processo Civil vigente.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: 1. À Vista: A arrematação far-se-á mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante ou, no prazo de até 15 (quinze) dias, mediante caução de 25% (vinte e cinco por cento) por meio de guia judicial (art. 892 do CPC); **2. Parcelado:** Ao optar pelo pagamento parcelado, o arrematante, deverá apresentar proposta de aquisição do bem, por escrito na forma do Art. 895 do NCPC e seguintes, sempre antes do início de cada leilão, e, deverá efetuar o pagamento mediante guia judicial, sendo o valor das parcelas devidamente atualizado, mensalmente, desde a data da arrematação, apresentando as guias de depósito judicial pagas nos autos, conforme proposta apresentada. **3.** O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, inciso II, § 7º, do CPC). **4.** O arrematante deverá pagar diretamente ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **3 (três)%** de comissão ao Leiloeiro no ato do leilão, que será devido no caso de arrematação à vista ou parcelada e/ou adjudicação, o qual não está incluso no montante do lance. **4.1.** Outrossim, na hipótese de sustação do leilão por remissão da dívida ou por acordo entre as partes, será devida a verba honorária ao Leiloeiro no

valor correspondente a 5% sobre a Avaliação, na forma do Art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ nº 236 de 13 de julho de 2016, bem com reembolso integral das despesas adiantadas para sua realização do leilão. **5.** Cientes os interessados que o imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos para o arrematante; Os débitos que recaem sobre os imóveis, inclusive os de natureza propter rem, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceituam o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil e o artigo 130 do CTN. **6.** O Exequente poderá arrematar os bens objeto de leilão, nos termos do Art. 892 §1º do CPC. **7.** Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º, 3º, do CPC e especialmente ao(s) condôminos, a quem serão resguardados o direito de preferência contido no artigo 1.322, do CC, bem como a arrematação em conjunto, conforme art. 893.

DOS LANCES ELETRÔNICO/ONLINE: **1** - Poderão ser realizados de acordo com as datas e horários previstos no presente edital, observando-se sempre o horário de Brasília. **2** - Dos interessados na modalidade presencial estes devem dirigir-se diretamente ao local designado, enquanto aos interessados no Leilão Eletrônico (Online) o cadastro e os lances eletrônicos serão efetuados exclusivamente perante o seguinte sítio eletrônico: www.alexandroleiloeiro.com.br, pertencente ao Leiloeiro Público Oficial, Sr. Alexandro da Silva Lacerda. **3** - O interessado em participar do leilão na modalidade eletrônico deverá cadastrar-se previamente no site www.alexandroleiloeiro.com.br, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas da data do evento e de modo absolutamente gratuito, ficando o interessado responsável civil e criminalmente pelas informações lançadas no preenchimento do aludido cadastro, oportunidade em que preencherá os dados pessoais e aceitará as condições de participação previstas neste Edital e no Termo de Compromisso constante do sítio eletrônico, habilitando-se no referido leilão. **4** - Para que seja confirmado o cadastro pela internet, será obrigatório enviar, cópias dos documentos a seguir transcritos: a) se pessoa física: Carteira de Identidade, CPF e comprovante de residência; b) se pessoa jurídica: CNPJ, contrato social (até a última alteração) ou Declaração de Firma Individual, RG e CPF do representante legal ou do preposto da pessoa jurídica respectiva e demais documentos que se fizerem necessários. **5** - A aprovação do cadastro será confirmada através do e-mail informado pelo usuário, tornando-se indispensável mantê-lo válido e regularmente atualizado. **6** - Os Lances Eletrônicos serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. Assim, diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados, dependentes de uma série de fatores alheios ao controle pelo provedor, o Leiloeiro não se responsabiliza por lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do Lote. O leilão eletrônico, obedece estritamente a Resolução Nº 236 do CNJ.

Maiores informações podem ser obtidas nos seguintes locais: Escritório do Leiloeiro situado na Rua São José, 40/4º andar – Centro, Rio de Janeiro, RJ. Site: www.alexandroleiloeiro.com.br. Telefone: (21) 3559-2092 – (21) 97500-8904. E-mail: contato@alexandroleiloeiro.com.br e no processo nº **0006738-22.2021.8.19.0209**.

E para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, foi expedido o presente, para cautelas de estilo, que será publicado através do portal de editais do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro: www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br e no sítio do leiloeiro público: www.alexandroleiloeiro.com.br, na forma do artigo 887, § 2º do CPC e afixado no local de costume, **ficando o(s) Executado(s)/Condôminos(s) (INFINITY 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA) intimado(s) da hasta pública se não for(em) encontrado(s) por intermédio deste Edital na forma do art. 889, 892 do NCPC, bem como o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, suprimindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC.** Dado e passado, nesta Cidade em Rio de Janeiro, em 08 de junho de 2026.
ADRIANA ANGELI DE ARAUJO DE AZEVEDO MAIA – Juiz de Direito.

SL 2164 – 1104/2026