Estado do Rio de Janeiro
PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE DUQUE DE CAXIAS
(Rua General Dionísio, nº 764, 25 de Agosto)
E-mail: dcx02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO e INTIMAÇÃO com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial movida por **BASTEC TECNOLOGIA E SERVIÇOS LTDA.**, sucessora de BSPE Participações e Empreendimentos S.A. (antiga Bamerindus S.A. Participações e Empreendimentos), (Advs. Dr. Gustavo Tepedino, OAB/RJ 41.245, Drª Milena Donato Oliva, OAB/RJ 137.546, e Dr. Renan Soares Cortazio, OAB/RJ 220.226) em face de **PAVIQUÍMICA PRODUTOS QUÍMICOS LTDA, BERNARD TOLEDANO VAENA e ELIAS ESQUENAZI**, processo nº 0011210-59.1995.8.19.0021 (antigo 1995.512.011576-4), passado na forma abaixo:

A Ilma. Dra. ISABEL TERESA PINTO COELHO DINIZ, Juíza de Direito da Vara acima, FAZ SABER, a quaisquer interessados, especialmente aos executados **PAVIQUÍMICA PRODUTOS QUÍMICOS LTDA** (CNPJ 33.279.571/0001-66), através de seu advogado Dr. HÉLIO DE MENDONÇA, OAB/RJ 62.674, **BERNARD TOLEDANO VAENA** (CPF 007.169.877-91), através de seus advogados Dr. ANTONIO CESAR BOLLER PINTO, OAB/RJ 70.151 e Drª CRISTIANE SANTOS ARAUJO COSTA YAGHMOURIAN, OAB/RJ 81.223, **ELIAS ESQUENAZI** (CPF 003.754.627-91), através da DEFENSORIA PÚBLICA, na qualidade de Curador Especial; à proprietária registral **SULTAMAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** (CNPJ 00.726.242/0001-67), cuja aquisição foi declarada ineficaz perante esta execução, por fraude à execução, nos Embargos de Terceiro nº 0068017-30.2017.8.19.0021 (advogado Dr. LOUIS ANTONIO PIERECK GALVÃO DE SÁ, OAB/RJ 12.372), à **UNIÃO FEDERAL**, Senhorio Direto do terreno foreiro (RIP 6001.0025405-34), através da Procuradoria da União no Estado do Rio de Janeiro; e a EVENTUAIS OCUPANTES do imóvel, que foi designado **LEILÃO ELETRÔNICO,** estando aberto para lances através do site www.depaulaonline.com.br, a partir da publicação deste Edital, **encerrando-se o primeiro leilão no dia 01/12/2026, a partir das 13:00h**, por valor igual ou superior ao da **avaliação atualizada de R$ 4.685.559,00** (quatro milhões e seiscentos e oitenta e cinco mil quinhentos e cinquenta e nove reais), e não havendo licitantes, estará reaberto para lances pela **Melhor Oferta**, através do

site acima, encerrando-se o **segundo leilão no dia 15/12/2026, a partir das 13:00h**, de forma online, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, através do Leiloeiro Público Oficial, **LUIZ TENORIO DE PAULA**, Matrícula nº 19 da JUCERJA, devidamente cadastrado no TJRJ, com escritório na Rua da Assembleia, nº 93, Gr. 1104, Centro, Rio de Janeiro, RJ, tel.: (21) 2524-0545 / 99954-2464, e-mail: depaula@depaulaonline.com.br, para ser apregoado e vendido o bem descrito e avaliado às fls. 1622/1623, constituído de: **Apartamento 402 do prédio situado na Rua Ramon Franco, nº 120, Urca, Rio de Janeiro, RJ**, com direito a 4 (quatro) vagas de garagem em local indeterminado e a fração ideal de 1/10 do domínio útil do terreno, **foreiro ao Domínio da União**, medindo o terreno 20,00m de frente, 20,64m na linha dos fundos, 32,00m pelo lado direito e 28,08m pelo lado esquerdo, confrontando à direita com o nº 126 da mesma rua, à esquerda com o nº 118 e nos fundos com o Rochedo da Urca. Conforme o laudo de avaliação, elaborado de forma **indireta** em 27/05/2021 por estar o imóvel fechado e vazio, o apartamento possui **207m²** e divide-se em: 4 (quatro) quartos, sendo 1 (um) suíte, mais 1 (um) banheiro e 1 (um) lavabo, sala, cozinha e 2 (dois) quartos de empregada com banheiro. O prédio, construído em 1986, todo em mármore branco e bem conservado, possui 5 andares com 2 apartamentos por andar, todos de frente e com varandão, garagem, portaria 24h, elevadores e playground, e está situado quase na esquina com a Avenida Portugal. **Matriculado** no Cartório do 3º Ofício do **Registro de Imóveis sob o nº 28.513**, em nome de SULTAMAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (R-11), que o recebeu de Ridgefield Investment Ltd. (R-10), adquirente do executado ELIAS ESQUENAZI. Consta R-13 – PENHORA destes autos, retificada pela AV-14. **Inscrito** na **PMRJ** sob o nº **1.726.544-8**, C.L. 08.004-4. **Inscrito** no **CBMERJ** sob o nº **1923964-9**. O terreno é foreiro à União (RIP 6001.0025405-34 – SPU), correndo por conta do arrematante a obtenção da Certidão Autorizativa de Transferência (CAT) junto à Secretaria do Patrimônio da União, necessária ao registro da carta de arrematação. O imóvel será alienado livre de todos os ônus, os quais ficam sub-rogados no preço, inclusive débitos de IPTU, CONDOMÍNIO e TAXAS, não sendo transferido nenhum débito do imóvel ao arrematante, nos termos do art. 908, §1º, do CPC e do art. 130, parágrafo único, do CTN, e por se tratar de aquisição originária. O imóvel será vendido no estado em que se encontra (ad corpus), não tendo havido vistoria interna, cabendo ao arrematante as providências para a imissão na posse. Os executados foram intimados da penhora nos autos. A penhora foi mantida por decisão que rejeitou a impugnação da executada Paviquímica (fls. 1853), confirmada pelo E. TJRJ no

Agravo de Instrumento nº 0021784-23.2026.8.19.0000, contra o qual foi interposto Recurso Especial, e já inadmitido pela Terceira Vice-Presidência do E. TJRJ em face da decisão de inadmissão, foi interposto Agravo em Recurso Especial, e sem efeito suspensivo. A avaliação foi homologada por decisão de 23/09/2026 (fls. 1939). Edital na íntegra no Cartório, publicado no site www.depaulaonline.com.br e no site www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br, ficando os executados e demais interessados intimados da hasta pública pela publicação deste, inclusive o executado ELIAS ESQUENAZI, citado por edital, na forma do art. 889, parágrafo único, do CPC. Regras de Participação On-line: **1)** Realizar cadastro prévio no site: www.depaulaonline.com.br, 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 dos leiloeiros); **2)** Aceitar os termos e condições do contrato; **3)** Criar uma senha, pessoal, intransferível e de sigilo obrigatório, mediante a qual será realizada a certificação eletrônica e obtidos lances que serão de responsabilidade exclusiva do usuário-licitante; e **4)** Instalar proteção antivírus e firewall e adotar todos os mecanismos de segurança contra invasões. **5)** A participação no leilão, por meio da formulação de lances, implica na aceitação integral e irretratável dos termos e condições do Contrato de Participação em Pregão Eletrônico. **6)** Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento. **7)** Ficam cientes os interessados que assumem os riscos naturais inerentes às falhas técnicas relacionadas à falta de conexão, de energia e erro de sistema operacional, ou outras circunstâncias, que possam vir a inviabilizar a sua participação no leilão. **8)** Para que todos os "Usuários" interessados tenham a oportunidade de efetuar novos lances, o relógio retroagirá a cada lance efetuado próximo do fechamento. Ultrapassado o tempo determinado sem novos lances, o "Usuário" que efetivou o último lance será o arrematante. Arrematação à vista ou a prazo de até sete dias mediante caução de 20% do valor da arrematação, acrescida de 5% de comissão do leiloeiro à vista a ser pago diretamente ao Leiloeiro, e custas de cartório de 1% (um por cento) até o limite máximo permitido em lei; e 2% sobre o valor da avaliação, de remuneração ao Leiloeiro, no caso de adjudicação, remição da execução ou acordo, após a publicação deste edital. Fica autorizado o Leiloeiro a deduzir do produto da venda o valor correspondente às despesas com o processamento do leilão. Caso o lance vencedor seja do arrematante que ofertou pela internet, o valor do saldo da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida através do site www.bb.com.br), nos prazos previstos acima, bem como deverá ser depositado na conta corrente do Sr. Leiloeiro o valor das despesas deduzidas do

valor da arrematação e a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário, DOC, TED ou PIX. Decorrido o prazo 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. Ciente os interessados que o não pagamento do preço no prazo acima estabelecido, o arrematante ficará condenado ao pagamento de 20% do valor da arrematação e 5% de comissão ao leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. Duque de Caxias, aos onze dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e seis. Titular Cartório: JOICE DE OLIVEIRA PINHEIRO DAMASCENO.