

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO, e INTIMAÇÃO com prazo de 20 (vinte) dias, extraído dos autos da Ação de Fiscal proposta pelo **ESTADO DO RIO DE JANEIRO** em face de **CERVIO COMÉRCIO DE BEBIDAS LTDA; BRUNO FERRAZ MUSA E CERES PARTICIPAÇÕES LTDA** - Processo nº **0294953-08.2016.8.19.0001**, passado na forma abaixo:

A DRA ALINE MARIA GOMES MASSONI DA COSTA – Juíza de Direto em exercício na Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à **CERVIO COMÉRCIO DE BEBIDAS LTDA – CNPJ Nº 07.396028/0001-39, BRUNO FERRAZ MUSA E CERES PARTICIPAÇÕES LTDA, na forma do Art. 889, Inciso I e II, c/c 843 do CPC**, de que no dia **16/03/2026** às 12:00 horas, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, estabelecido na Av. Erasmo Braga 277 – Sala 608, Centro/RJ, através da Plataforma de **Leilões On-line – www.gustavoleiloeiro.com.br**, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **19/03/2026**, no mesmo horário e local, com término às 12:20 horas, sendo o lance mínimo a partir de 50% do valor da avaliação - §único Art. 891 do CPC, o **DIREITO E AÇÃO** aos imóveis descritos e avaliados às fls. 405/442, como segue

– **LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMOBILIÁRIA PARA VENDA:** **Objetivo:** Avaliar, tecnicamente através de documentos, sem a vistoria presencial, os cinco imóveis mencionados abaixo: **As SALAS COMERCIAIS 753, 754, 756, 757 E 758, COM 26,00M<sup>2</sup> CADA UMA, LOCALIZADAS NO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ONE WORLD OFFICES, LOCALIZADO NA RUA SÉRGIO BUARQUE DE HOLANDA, 605, BLOCO I** - SETOR, JACAREPAGUÁ, RIO DE JANEIRO. Considerando para avaliação os quesitos mercadológicos para venda, com base no mercado da Cidade do Rio de Janeiro - RJ, em específico, a área do bairro da Barra da Tijuca e arredores, a fim de comprovação de seu valor justo para venda. **Descrição do Imóvel:** Os imóveis são 5 salas comerciais, localizadas no Condomínio do Edifício One World Offices, na Rua Sérgio Buarque de Holanda, 605, Bloco I - Setor, Jacarepaguá, Rio de Janeiro –RJ, CEP:22775-004. A superfície é cobertura com vegetação rente ao terreno, possui leve aclive, é dividido em vários lotes, ocupando um quarteirão. O local é servido por infraestrutura, com energia elétrica, drenagem, pavimentação, iluminação pública, possui serviço de coleta periódica de lixo e serviço telefônico fixo e móvel. **Conclusão:** Considerando os limites superiores e inferiores da avaliação, segue o valor estimado de cada imóvel para venda em **R\$ 186.800,00**, (Cento e oitenta e seis mil, oitocentos reais), perfazendo o total **EM AVALIADO EM R\$ 934.000,00 (Novecentos e trinta e quatro mil reais)**.

– Conforme certidão expedida pelo cartório do 09º Ofício do Registro de Imóveis, registrado na matrícula nº 392106, assim descrito: **Sala 753 do Bloco 1 Setor B** do prédio em construção situado na Av. 3 do PAA 10448/PAL 40481 nº 605, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem coberta indistintamente situada no 1º ou 2º subsolos e correspondente fração ideal de 0,000907 para unidade do respectivo terreno designado por Lote 1 da quadra 4.5/NO do PAL 40481, como proprietária Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S/A, CNPJ nº. 29.964.749/0001-30, constando no ato **AV-6 CONSTRUÇÃO**: Tendo sido o habite-se concedido em 09/09/16. Rio de Janeiro, 13/10/2016;

– Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 3.333.451-7. **Área de 33 m<sup>2</sup>**.

- Conforme certidão de situação fiscal e enfitéutica, apresenta débitos de IPTU no exercício de 2023 a 2026, no valor de **R\$ 10.386,23**, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio – Funesbom, inscrição nº. 5553301-2, em débitos nos exercícios de 2020 a 2024, no total de **R\$ 227,27**.

– Conforme certidão expedida pelo cartório do 09º Ofício do Registro de Imóveis, registrado na matrícula nº 435157, assim descrito: **Sala 754 do Bloco 1 Setor B** do prédio em construção situado na Av. 3 do PAA 10448/PAL 40481 nº 605, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem coberta indistintamente situada no 1º ou 2º subsolos e correspondente fração ideal de 0,000750 para unidade do respectivo terreno designado por Lote 1 da quadra 4.5/NO do PAL 40481, como proprietária Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S/A, CNPJ nº. 29.964.749/0001-30, constando no ato **AV-4 CONSTRUÇÃO**: Tendo sido o habite-se concedido em 09/09/16. Rio de Janeiro, 13/10/2016;

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 3.333.452-5. **Área de 27 m<sup>2</sup>**.
  - Conforme certidão de situação fiscal e enfitêutica, apresenta débitos de IPTU no exercício de 2023 a 2026, no valor de **R\$ 8.599,03**, mais os acréscimos legais.
  - Taxa de Incêndio – Funesbom, inscrição nº. 5553302-0, em débitos nos exercícios de 2020 a 2024, no total de **R\$ 227,27**.
  - Conforme certidão expedida pelo cartório do 09º Ofício do Registro de Imóveis, registrado na matrícula nº 435159, assim descrito: **Sala 756 do Bloco 1 Setor B** do prédio em construção situado na Av. 3 do PAA 10448/PAL 40481 nº 605, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem coberta indistintamente situada no 1º ou 2º subsolos e correspondente fração ideal de 0,000756 para unidade do respectivo terreno designado por Lote 1 da quadra 4.5/NO do PAL 40481, como proprietária Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S/A, CNPJ nº. 29.964.749/0001-30, constando no ato **AV-4 CONSTRUÇÃO**: Tendo sido o habite-se concedido em 09/09/16. Rio de janeiro, 13/10/2016;
- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 3.333.454-1. **Área de 27 m<sup>2</sup>**.
  - Conforme certidão de situação fiscal e enfitêutica, apresenta débitos de IPTU no exercício de 2022 a 2026, no valor **de R\$ 10.527,49**, mais os acréscimos legais.
  - Taxa de Incêndio – Funesbom, inscrição nº. 5553304-6, em débitos nos exercícios de 2022 a 2024, no total de **R\$ 227,27**.
  - Conforme certidão expedida pelo cartório do 09º Ofício do Registro de Imóveis, registrado na matrícula nº 435160, assim descrito: **Sala 757 do Bloco 1 Setor B** do prédio em construção situado na Av. 3 do PAA 10448/PAL 40481 nº 605, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem coberta indistintamente situada no 1º ou 2º subsolos e correspondente fração ideal de 0,000735 para unidade do respectivo terreno designado por Lote 1 da quadra 4.5/NO do PAL 40481, como proprietária Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S/A, CNPJ nº. 29.964.749/0001-30, constando no ato **AV-4 CONSTRUÇÃO**: Tendo sido o habite-se concedido em 09/09/16. Rio de janeiro, 13/10/2016;
- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 3.333.455-8. **Área de 26 m<sup>2</sup>**.
  - Conforme certidão de situação fiscal e enfitêutica, apresenta débitos de IPTU no exercício de 2023 a 2026, no valor de **R\$ 8.305,49**, mais os acréscimos legais.
  - Taxa de Incêndio – Funesbom, inscrição nº. 5553305-3, em débitos nos exercícios de 2020 a 2024, no total de **R\$ 227,27**.
  - Conforme certidão expedida pelo cartório do 09º Ofício do Registro de Imóveis, registrado na matrícula nº 392107, assim descrito: **Sala 758 do Bloco 1 Setor B** do prédio em construção situado na Av. 3 do PAA 10448/PAL 40481 nº 605, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem coberta indistintamente situada no 1º ou 2º subsolos e correspondente fração ideal de 0,000952 para unidade do respectivo terreno designado por Lote 1 da quadra 4.5/NO do PAL 40481, como proprietária Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S/A, CNPJ nº. 29.964.749/0001-30, constando no ato **AV- 6 CONSTRUÇÃO**: Tendo sido o habite-se concedido em 09/09/16. Rio de janeiro, 13/10/2016;
- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 3.333.456-6. **Área de 33 m<sup>2</sup>**.
  - Conforme certidão de situação fiscal e enfitêutica, apresenta débitos de IPTU no exercício de 2023 a 2026, no valor de **R\$ 10.386,23**, mais os acréscimos legais.
  - Taxa de Incêndio – Funesbom, inscrição nº. 5553306-1, em débitos nos exercícios de 2020 a 2024, no total de **R\$ 227,27**.
  - Caso haja débito condominal, 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).

- 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.

OBS. **Consta às fls. 135/261, Escritura de Promessa de Compra e Venda das salas em favor de ISPM CONSULTORIA EM INFORMÁTICA LTDA, como sócio Bruno Ferraz Musa**; constando às **fls. 291 – Instrumento particular de Dação em Pagamento** – doravante denominado **credor Ceres Participações Ltda**; doravante denominado **devedor Ispm Consultoria em Informática Ltda**.

- **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, 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. 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 pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895, §7º do CPC.

- Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei.

Com o pagamento integral e prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), extraia-se 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. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do CPC até o momento anterior à assinatura do termo de adjudicação ou de arrematação. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA ESSA POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, do CPC).

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

- Ficam o(s) devedore(s), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, intimados dos Leilões por intermédio deste edital, suprindo assim a exigência contida no Art. 889, seus Incisos e § Único do CPC.

- 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](http://www.gustavoleiloeiro.com.br), e [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br), 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 03 dias de fevereiro do ano de 2026. Eu, Roberta Novoa Rosa - Matr. 01/27800 - Chefe da Serventia o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dra. Aline Maria Gomes Massoni da Costa – Juíza de Direito.