

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA CENTRAL DA DÍVIDA ATIVA DA COMARCA DE NITERÓI**

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO e INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da ação de execução fiscal que o **MUNICÍPIO DE NITERÓI** move em face de **CONSTRUTORA BAERLEIN LTDA** representado por **JOSE LUIZ MOTTA MAGALHÃES**, processo nº **0100224-86.2010.8.19.0002**, na forma abaixo:

A Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da Vara Cível acima, FAZ SABER a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem e a quem interessar possa, especialmente a **CONSTRUTORA BAERLEIN LTDA**, seu representante legal, sócios, cumprindo a exigência contida no art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil, que nos dias **07/12/2023** e **14/12/2023**, sempre às **14:00 horas**, de forma **ON-LINE**, através do site da Leiloeira: [www.jvleiloes.lel.br](http://www.jvleiloes.lel.br), serão realizados respectivamente o 1º leilão, por valor igual ou superior ao da avaliação, e o 2º leilão, pela melhor oferta, a partir de 50% do valor da avaliação, pela Leiloeira Pública Oficial, JULIANA VETTORAZZO, devidamente matriculada na JUCERJA sob o nº 155, com escritório na Avenida Nossa Senhora de Copacabana, nº 540 – Sala 406 – Copacabana - Rio de Janeiro/RJ, tels.: (21) 2548-5850, e-mail: [contato@jvleiloes.lel.br](mailto:contato@jvleiloes.lel.br) e site: [www.jvleiloes.lel.br](http://www.jvleiloes.lel.br), do bem constante do **Laudo de Avaliação** de fls. 34 (retificação às fls. 391 e homologado pelo juízo às fls. 395). **IMÓVEL** sala 801-B situada na Rua da Conceição, nº 188, Centro, Niterói/RJ, devidamente dimensionado e caracterizado no 4º Ofício do Registro de Imóveis de Niterói - RJ, matrícula 74070 e na Inscrição Municipal de nº 171937-6 (IPTU). Trata-se de bem de utilização comercial, com 33,48m² de área oficialmente edificada. **PRÉDIO:** O Edifício Torre Seller Center Niteroishopping é o maior e mais alto prédio do Centro da cidade de Niterói, possui 32 pavimentos, com arquitetura arrojada, em formato cilíndrico, tendo nos três primeiros andares um Shopping Center com aproximadamente 150 lojas, três andares de garagem com mais de 400 vagas, acoplado a um estacionamento rotativo com 3 andares que permite uma capacidade de 2.000 carros por dia e ainda, uma torre com 26 pavimentos de salas comerciais, num total de 343 unidades. O seu terreno tem área de 5.859, 47m², e possui frente para a Rua da Conceição e fundos para a Rua Dr. Moacyr Padilha, onde se localizam as entradas dos estacionamentos. O mencionado edifício é o único da Rua da Conceição que possui garagem e estacionamento, por isso coloca-o numa situação privilegiada. O Shopping Center é um plus a mais, e possui boas lojas e também um centro médico com alguns laboratórios, como o Pro Echo, um dos maiores laboratórios de imagem do Estado. O estacionamento tem passagem direta para a Igreja de Nossa Senhora da Conceição, o que facilita bastante o acesso à mesma. Na torre, encontramos diversos médicos e dentistas, além de outros profissionais liberais, cartórios e pequenas empresas e clínicas, tornando o seu movimento bem forte. **SALA 801-B:** A sala possui área útil de 33,48m², e encontra-se em perfeitas condições de uso e habitabilidade, com todas as instalações elétricas e hidráulicas em perfeitas condições. **CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO ADOTADO:** Avaliação realizada por corretor oficial de imóveis, utilizando método de pesquisa baseado em anúncios de vendas para estipulação do valor de cada unidade. **FOI ATRIBUÍDO AO IMÓVEL O VALOR DE R\$ 160.499,49** (cento e sessenta mil, quatrocentos e noventa e nove, e quarenta e nove centavos). **OBS: CONSTA NA CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS:** em **AV-2:** Vinculação de vaga de garagem; em **R-4:** PENHORA nos autos da execução fiscal nº2008.51.02.004348-7; em **R-6:** PENHORA nos autos da execução fiscal nº0100219-64.2010.8.19.0002; **R-7:** PENHORA nos autos da execução fiscal nº0100222-19.2010.8.19.0002. **CONDIÇÕES GERAIS:** Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF. Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, os interessados deverão previamente (no prazo de 48 horas antes do início do pregão) efetuar o seu cadastro pessoal no site da Leiloeira ([www.jvleiloes.lel.br](http://www.jvleiloes.lel.br)) sujeito à aprovação, após comprovação dos dados cadastrais pela

análise da documentação exigida. Ficam cientes os interessados que assumem os riscos naturais inerentes às falhas técnicas relacionadas à falta de conexão, de energia, erro de sistema operacional ou outras circunstâncias que possam vir a inviabilizar a sua participação no leilão. O usuário é responsável por todos os lances registrados em seu nome. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis, não podendo ser anulados ou cancelados sob nenhuma hipótese. A arrematação far-se-á à vista, conforme art. 892 do CPC, devendo ser realizada, no prazo de 24h (vinte e quatro horas) do encerramento do leilão, via depósito judicial. Faculta-se o pagamento no prazo de até 15 (quinze) dias, mediante caução de 30% do valor da arrematação no ato do leilão, para garantia do lance. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até o dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. O pagamento da arrematação será acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão da Leiloeira, que deverá ser paga sempre à vista, no prazo máximo de 24h (vinte e quatro horas) do encerramento do leilão, em sua conta corrente, e custas de cartório de 1% (um por cento) até o limite máximo permitido, de acordo com a Portaria de Custas Judiciais do TJRJ. Decorridos os prazos sem que o arrematante tenha 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, não sendo admitido participar o arrematante remisso caso o bem volte a novo leilão. Em virtude dos princípios da celeridade e economia processual e a fim de evitar maiores prejuízos para as partes do processo, na eventualidade do não pagamento da arrematação pelo arrematante, será facultada ao licitante que ofertou o segundo melhor lance, se houver e caso este tenha interesse, a confirmação da arrematação pelo último lance por ele oferecido. Fica ressaltado que eventuais interessados na aquisição do bem através de pagamento em prestações deverão apresentar propostas por escrito nos autos, até a data do primeiro ou do segundo leilão, conforme o caso, na forma preconizada pelo art. 895 do CPC, sem prejuízo da comissão da Leiloeira. A apresentação das propostas não importará na suspensão do leilão e serão avaliadas pelo Juízo, conforme os critérios legais aplicáveis à espécie. O proponente deverá dar ciência à Leiloeira dos termos da proposta submetida ao Juízo. Caso a proposta para aquisição parcelada venha ocorrer após a realização dos leilões, a qualquer tempo, será devida a comissão de 5% à Leiloeira, ainda que os leilões apurem resultado negativo. Em relação à preferência na arrematação observar-se-á o art. 892, § 2º e § 3º do CPC. Para o conhecimento de todos, a venda se dará livre e desembaraçada de débitos condominiais, de IPTU e de taxas para o arrematante, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do art. 908 do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no art. 130, parágrafo único, do CTN. As alienações são feitas em caráter ad corpus, sendo as áreas mencionadas no edital, catálogos e outros veículos de comunicação, 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. Caso o devedor, o cônjuge, o coproprietário, herdeiros, sucessores, eventuais locatários, ocupantes, possuidores, credores do imóvel, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor não sejam intimados por outra forma legal, ficam pelo presente edital intimados da alienação judicial, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Ficam as partes acima mencionadas e possíveis interessados, direta ou indiretamente, intimados e cientificados dos leilões por meio deste edital em conformidade com a lei. Possíveis débitos que porventura recaiam sobre os bens serão informados no site na ocasião do leilão. Correrão por conta do arrematante todos os ônus inerentes à transferência da propriedade em seu favor. E para que chegue ao conhecimento dos interessados foi expedido o presente, que será divulgado através do site de leilões on-line da Leiloeira: [www.jvleiloes.lcl.br](http://www.jvleiloes.lcl.br) e do site do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do RJ: <https://sindicatodosleiloeirosrj.com.br>, de acordo com o art. 887 do CPC. Se, uma vez iniciados os trabalhos da Leiloeira, ocorrer a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em

hasta pública, caberá o pagamento do equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Não havendo expediente forense nas datas designadas, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local, ressaltando-se que, neste caso, as intimações realizadas para as datas originais permanecem válidas para as datas ulteriores em que efetivamente ocorrerá o leilão. Demais informações serão prestadas pela Leiloeira na ocasião do leilão, além de poderem ser prestadas através do tel.: (21) 2548-5850 ou por e-mail: contato@jvleiloes.lsl.br, suprimindo qualquer omissão porventura existente no presente Edital. Cientes os interessados de que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, prevista no art. 358 do Código Penal, sob pena de detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos vinte e seis dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e três. Eu, responsável pelo cartório, o fiz digitar e subscrevo. (ass) Juíza de Direito.