



EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL PARTICULAR DE IMÓVEL Nº 002/2025

MARIO NAKAMURA, inscrito no CPF sob o nº 000.***.***-2*, residente na cidade do Rio de Janeiro torna público aos interessados que a Leiloeira Pública Oficial, Juliana Vettorazzo, matriculada na JUCERJA sob o nº 155, realizará **LEILÃO**, do tipo “**MAIOR LANCE**”, do imóveis descrito no anexo I deste edital. O procedimento licitatório será regido pela Lei nº 14.133/2021, pelo Decreto Federal 21.981/1932, pela Instrução Normativa DREI nº 72/2019, além das demais disposições legais e aplicáveis e do disposto no presente edital.

1. DO OBJETO DO LEILÃO

1.1 O presente leilão tem por objeto a alienação de um imóvel do proprietário supracitado, descrito no ANEXO I deste edital, que será oferecido em LOTE ÚNICO, pelo critério de maior lance;

1.2 O imóvel constante no ANEXO I se caracteriza por:

Prédio situado na Rua Visconde de Cruzeiro nº 128, Flamengo, Rio de Janeiro, RJ, objeto da matrícula 244.862 do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.

1.3 O imóvel será vendido no estado de conservação e condição em que se encontra, não cabendo, pois, a respeito dele, quaisquer reclamações posteriores quanto às suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas. A descrição física do imóvel não é completa, tampouco técnica, prevalecendo o estado real em que o mesmo se encontra no ato do leilão;

1.5 As fotos disponíveis no site da Leiloeira ou em qualquer meio de publicidade são meramente ilustrativas e, em nenhuma hipótese, tem efeito vinculante. Não será considerada e/ou aceita reclamação do Arrematante após o término do leilão.

2. DA DATA, HORÁRIO E LOCAL DO LEILÃO

2.1 Os leilões serão realizados exclusivamente na modalidade eletrônica, através do site da Leiloeira: www.jvleiloes.lel.br;

2.2 O **1º Leilão Eletrônico**, pelo valor de avaliação, será realizado no dia 27 de março de 2025 às 11:20h. O imóvel será oferecido pelo valor total de R\$ 4.727.000,00 (quatro milhões, setecentos e vinte e sete mil reais);

2.3 O **2º Leilão Eletrônico**, pela melhor oferta, A PARTIR DE 70% DO VALOR DE AVALIAÇÃO, será realizado no dia 03 de abril de 2025 às 11:20h. O imóvel será oferecido pelo valor total de R\$ 3.308.900,00 (três milhões, trezentos e oito mil e novecentos reais);





2.4 Ocorrendo decretação, prorrogação de feriado ou outro fato superveniente que impeça ou impossibilite a realização do leilão na data estabelecida, o leilão fica desde já marcado para o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e sob as mesmas condições.

3. DA VISITA TÉCNICA

3.1 Aos interessados caberá verificar o bem previamente e promover todas as pesquisas necessárias aos órgãos competentes para esclarecer a origem, eventuais dívidas, ônus e gravames que recaem sobre o imóvel;

3.2 A visita prévia é um direito do licitante e lhe é assegurado o acesso a todas as informações necessárias a formulação dos seus lances. Os participantes que exercerem o seu direito de vistoria usufruirão de melhores condições para avaliar o imóvel;

3.3 Os participantes que não realizarem a visita prévia incorrerão em risco típico do seu negócio;

3.4 A visitação pública do imóvel será realizada mediante agendamento diretamente com o escritório da Leiloeira, que deverá ser solicitada através do e-mail contato@jvleiloes.llel.br;

3.5 As fotos e descrição do imóvel também estarão disponíveis no portal da Leiloeira Pública Oficial;

3.6 Todos os possíveis custos decorrentes da visita técnica serão da inteira responsabilidade do interessado.

4. DO CREDENCIAMENTO

4.1 O cadastro prévio do usuário é requisito fundamental para a participação do leilão eletrônico;

4.2 O cadastro deverá ser realizado com, ao menos, 24 (vinte e quatro) horas de antecedência do início do leilão;

4.3 Maiores informações acerca do cadastro no portal constam no endereço: www.jvleiloes.llel.br;

4.4 Os documentos exigidos para cadastro e posterior arrematação são:

4.4.1 Comprovação no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);

4.4.2 Documento de identificação vigente, com foto;

4.4.3 Comprovante de endereço (com validade máxima de 3 meses em nome do Arrematante);

4.5 Na impossibilidade ou ausência do Arrematante, será necessária procuração (instrumento público ou particular de mandato) com poderes específicos para formular lances, negociar preços, além de todos os atos pertinentes ao leilão;

4.6 Em caso de menor de idade, será necessária a comprovação de emancipação;

4.7 Para pessoas jurídicas, são necessários, além dos documentos acima elencados do sócio, o registro comercial, estatuto, contrato social, ato constitutivo, ata de fundação e demais documentos na forma da lei, conforme o enquadramento jurídico e tributário da participante.





5. DAS CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

5.1 Poderão oferecer lances pessoas físicas ou pessoas jurídicas, inscritas e regulares, respectivamente, no Cadastro de Pessoa Física (CPF) e no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ), possuidores de documento de identidade;

5.2 Não poderão participar, direta ou indiretamente, na hasta pública:

5.2.1 Os licitantes, adjudicatários e contratantes, penalizados com as sanções de suspensão temporária de participação em licitação, impedimento de contratar ou declaração de inidoneidade para licitar ou contratar por qualquer Ente ou Entidade da Administração Federal, Estadual, Distrital e Municipal, cujos efeitos ainda vigorem;

5.2.2 Funcionários da Leiloeira Pública Oficial.

5.3 A participação no leilão implica em CONCORDÂNCIA PLENA, por parte dos licitantes, das exigências e condições estabelecidas neste edital e, principalmente, de que os imóveis serão entregues no estado em que se encontram, sem garantias, e que podem ter vícios ocultos, desconhecidos pelo Comitente e pela Leiloeira, pelos quais estes não se responsabilizam e nem aceitarão reclamações ou desistências posteriores.

6. DOS LANCES

6.1 Os lances poderão ser ofertados somente de maneira eletrônica, a partir da publicação do leilão e após o usuário estar devidamente habilitado a participar do leilão no portal;

6.2 O interessado poderá enviar lance antecipadamente à sessão pública, deixando-o registrado no sistema;

6.3 A partir do momento em que o leilão estiver disponível no portal o lote estará apto a receber lances;

6.4 Durante a sessão pública, os interessados poderão ofertar lances, que serão registrados em tempo real;

6.5 Se o participante não estiver logado no momento da sessão pública, concorrerá com último lance registrado;

6.6 Durante a sessão, a Leiloeira dará publicidade adequada ao monitoramento dos lances recebidos;

6.7 NÃO CABERÁ RETRATAÇÃO OU DESISTÊNCIA DE LANCES após o registro no site, sujeitando o licitante às sanções administrativas previstas neste edital.

7. DA SESSÃO PÚBLICA

7.1 A abertura dos leilões dar-se-á no sistema eletrônico, em auditório virtual, nas datas e horários indicados neste Edital;

7.2 O valor mínimo aceitável para o lote será o estimado no edital ou o melhor lance antecipado



www.jvleiloes.lel.br



contato@jvleiloes.lel.br



(21) 2548.5850



registrado no site até o início da sessão pública;

7.3 Iniciada a etapa competitiva, os participantes deverão encaminhar lances exclusivamente por meio eletrônico, ficando registrado publicamente seu lance no site;

7.4 Os licitantes poderão ofertar mais de um lance para um mesmo bem, prevalecendo sempre o maior lance efetuado;

7.5 O lote terá horário previsto de fechamento (cronômetro regressivo na janela do leilão on-line). A cada novo lance recebido, o horário de fechamento será prorrogado, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de efetuar novos lances, até o alcance da oferta máxima e o fechamento do cronômetro;

7.6 Durante a realização do leilão, o participante que impedir, perturbar, fraudar, afastar ou procurar afastar Arrematantes por oferecimento de vantagens ou qualquer outro meio ilícito, estará sujeito às sanções previstas no artigo 335 do Código Penal e nos artigos 155 e 156 da Lei 14.133/2021.

8. DO JULGAMENTO DAS PROPOSTAS

8.1 Para julgamento e classificação dos lances será adotado o critério do **MAIOR LANCE**, observadas as especificações e parâmetros definidos neste edital;

8.2 Os lances serão ofertados de maneira eletrônica, a partir do preço mínimo estabelecido pelo Comitente para a aquisição do lote deste leilão;

8.3 Será declarado vencedor o licitante que oferecer o maior lance;

8.4 A Leiloeira poderá, motivadamente, estabelecer limite de tempo para lances, bem como o valor ou percentual mínimo para o aumento dos lances.

9. DO PAGAMENTO DA ARREMATÇÃO

9.1 O Arrematante deverá efetuar o pagamento referente ao valor total do imóvel, acrescido da comissão da Leiloeira fixada em 5% (cinco por cento), por meio de depósito bancário, transferência bancária ou PIX, após a realização do leilão. Dados bancários da Leiloeira: Banco Itaú, Agência 6266, Conta Corrente 00016-2, CPF: 099.340.807-96 (chave PIX), favorecida: Juliana Vettorazzo Rodrigues Barros;

9.2 O valor de arrematação será pago da seguinte forma:

9.2.1 100% (cem por cento) do valor da arrematação no prazo de até 5 (cinco) dias úteis do ato do leilão, diretamente na conta da Leiloeira;

9.2.2 Comissão de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação no prazo de até 48h (quarenta e oito horas) do ato do leilão, diretamente na conta da Leiloeira;

9.3 Após o leilão, o Arrematante receberá, via e-mail, os dados para depósito dos valores de arrematação acrescido de comissão;

9.4 Confirmado o pagamento do valor da arrematação, serão pagas todas as dívidas referentes



www.jvleiloes.lel.br



contato@jvleiloes.lel.br



(21) 2548.5850



ao imóvel para que o mesmo seja entregue ao arrematante livre e desembaraçado;

9.5 Os comprovantes do pagamento deverão ser enviados para o e-mail contato@jvleiloes.llel.br;

9.6 Após o pagamento a Leiloeira emitirá a Nota de Arrematação e Auto de Leilão;

9.7 Não ocorrendo a formalização da venda ao primeiro colocado, seja por desistência expressa deste, por descumprimento dos prazos estabelecidos para pagamento, a Leiloeira se reserva o direito de consultar os demais colocados, na ordem de classificação, sobre o seu interesse em adquirir o imóvel pelo seu próprio preço e desde que observadas as condições do instrumento convocatório e o valor mínimo de avaliação, em conformidade com o art. 90, § 2º, da lei 14.133/21;

9.8 Os pagamentos serão irrevogáveis, não havendo devolução de qualquer valor pago, seja do sinal, da comissão da Leiloeira ou da integralização da arrematação, em razão de desistência da compra, descumprimento do edital ou qualquer outro evento semelhante, sem prejuízo de outras sanções previstas em lei.

10. DA FORMALIZAÇÃO E ENTREGA DO BEM

10.1 Em até 30 (trinta) dias corridos após o pagamento integral da arrematação, deverá ser agendada pelo Arrematante a formalização da Escritura Pública de Compra e Venda, que deverá ser realizada na cidade do Rio de Janeiro;

10.2 Na formalização do negócio será adotado o modelo usualmente utilizado pelo cartório, devendo ser incluída a cláusula abaixo, consagrando o negócio como "*ad corpus*": "*as dimensões do imóvel são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, absolutamente irrelevantes para o instrumento firmado, consagrado o negócio como sendo ad corpus, ou seja, do imóvel como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem. Por consequência, o(s) comprador(es) declara(m) expressamente concordar que se eventualmente encontrar(em) área inferior à enunciada neste instrumento, ainda que a diferença exceda a 1/20 (um vinte avos), não poderá(ão) exigir o complemento da área, reclamar a rescisão do contrato ou o abatimento proporcional do preço*";

10.3 Serão de inteira responsabilidade do Arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel, tais como: imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões (inclusive atualizadas), escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, ainda que em nome da vendedora, bem como qualquer débito que porventura exista;

10.4 Formalizada a Escritura de Compra e Venda, todos os direitos e obrigações pertinentes aos imóveis serão atribuídos ao Arrematante que deverá, em até 30 (trinta) dias corridos após a data da lavratura da escritura, protocolar a averbação da Compra no Cartório do Registro de Imóveis competente;

10.5 O comprador somente será imitado na posse do imóvel após o pagamento das despesas cartorárias e a efetivação do Registro da Escritura de Compra e Venda;

10.6 O imóvel será entregue ao Arrematante livre e desembaraçado;



www.jvleiloes.llel.br



contato@jvleiloes.llel.br



(21) 2548.5850



10.7 É expressamente proibido ao Arrematante ceder, permutar, vender ou de alguma forma negociar o imóvel arrematado antes de proceder a Escritura Pública de Compra e Venda e a averbação no Registro Geral de Imóveis.

11. DAS OBRIGAÇÕES DA LEILOEIRA

- 11.1 Receber dos Arrematantes os pagamentos referentes ao lote arrematado;
- 11.2 Fornecer ao Arrematante a Nota de Arrematação ou documento equivalente;
- 11.3 Transferir o valor depositado pelo Arrematante ao Comitente após a assinatura da Escritura, mediante prestação de contas.

12. DAS PRERROGATIVAS DO COMITENTE

12.1 O Comitente poderá, a qualquer momento, revogar esta licitação por razões de interesse particular decorrentes de fatos supervenientes devidamente comprovados, ou anular o certame se constatado vício no seu processamento;

13. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1 Todo aquele que impedir, perturbar, fraudar, afastar ou procurar afastar licitante por meio ilícito, estará sujeito às sanções previstas no art. 335 do Código Penal Brasileiro;

13.2 A falta de pagamento do valor do sinal, da integralização da arrematação, da comissão da Leiloeira ou o descumprimento das demais obrigações previstas neste edital sujeita o licitante, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que couber, além da perda dos valores já pagos pelo arrematante a qualquer título, às seguintes penalidades:

13.2.1 Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento da contratar com a Administração Pública pelo prazo de 2 (dois) anos;

13.2.2 Multa administrativa correspondente a 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação, acrescida de 5% (cinco por cento) da comissão da Leiloeira e taxa administrativa se houver, aplicáveis ainda caso o Arrematante não efetue o pagamento e/ou descumpra as obrigações previstas neste edital, podendo ser duplicada no caso de reincidência, cobrada por via executiva, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 580, do Código de Processo Civil, corrigida monetariamente até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes e do Processo Criminal (art. 171, inciso VI, do Código Penal);

13.3 Poderá a Leiloeira emitir título de crédito para a cobrança dos valores devidos pelo Arrematante, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes e do Processo Criminal (art. 171, inciso VI, do Código Penal);





13.4 O Arrematante que se enquadrar nos itens anteriores estará impedido de participar de novos leilões realizados pela Leiloeira e pelo PORTAL: www.jvleiloes.lel.br, além de ficar impedido de licitar (arrematar) no sistema nacional de leilões;

13.5 A falta de utilização pelo Comitente ou pela Leiloeira de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concede a lei e este Edital, importa não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer, em qualquer outro momento ou oportunidade;

13.6 Na hipótese de descumprimento pelo Arrematante de qualquer obrigação constante deste edital ou dos documentos de formalização da venda para os quais não tenha sido estipulada sanção específica, o Comitente, através da Leiloeira notificará o Arrematante por escrito, para, no prazo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento de tal notificação, sob pena de cancelamento da venda, sanar o descumprimento, estando ainda sujeito a multa, a título de multa moratória, no valor equivalente a 2% (dois por cento) do preço do imóvel;

13.7 Não cumprida a obrigação no prazo indicado no item acima, o Comitente poderá considerar o negócio cancelado e o Arrematante perderá todos os direitos relativos ao imóvel, ficando esse liberado para nova venda;

13.8 Estará sujeito às penalidades aqui estipuladas também o Arrematante que não comparecer para a assinatura de qualquer dos documentos relacionados à venda do imóvel, inclusive Auto de Arrematação;

13.9 Na hipótese de a venda ser cancelada, o Arrematante arcará com o pagamento de multa no valor equivalente a 20% (vinte por cento) do valor da arrematação acrescido de 5% (cinco por cento) da comissão da Leiloeira;

13.10 O valor correspondente à comissão da Leiloeira não será objeto de devolução em nenhuma hipótese.

14. DAS IMPUGNAÇÕES E ESCLARECIMENTOS

14.1 As impugnações referentes ao edital poderão ser feitas por qualquer pessoa, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis antes da data designada para a abertura da sessão pública;

14.2 As impugnações deverão ser entregues no escritório da Leiloeira localizado na Avenida Nossa Senhora de Copacabana, 540, sala 406, Copacabana, Rio de Janeiro, RJ das 10:00 às 16:00h;

14.3 Os pedidos de esclarecimentos referentes a este processo licitatório deverão ser enviados à Leiloeira em até 2 (dois) dias úteis anteriores à data fixada para abertura da sessão pública, exclusivamente por meio eletrônico, através do e-mail: contato@jvleiloes.lel.br;

14.4 As impugnações e pedidos de esclarecimentos serão respondidos em conjunto com o Comitente e não suspendem os prazos previstos no edital.

15. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1 A Leiloeira Pública Oficial é mandatária para operacionalizar, preparar e realizar o leilão,



www.jvleiloes.lel.br



contato@jvleiloes.lel.br



(21) 2548.5850



devendo cumprir as formalidades legais, não tendo autoridade, responsabilidade e nem respondendo pela transferência de propriedade e/ou outros atos administrativos/judiciais do Comitente, bem como, por documentos fiscais, atrasos nos pagamentos ou inadimplências dos Arrematantes, faltas, falhas, omissões ou quaisquer atos relacionados ao leilão além de sua competência profissional, antes, durante e após o leilão;

15.2 A participação na presente licitação é evidência de que o Licitante examinou cuidadosamente o Edital e seus Anexos, tomou conhecimento de todos os seus detalhes e com eles concordou;

15.3 O Arrematante se declara informado de todas as circunstâncias relativas aos imóveis adquiridos, assumindo expressamente todos os ônus decorrentes da não regularização de eventuais pendências, eximindo o Comitente e a Leiloeira de qualquer responsabilidade, inclusive quanto à evicção;

15.4 O Comitente e a Leiloeira não reconhecerão reclamações de terceiros com quem venha o Arrematante a transacionar o bem adquirido no presente leilão;

15.5 É facultada à Leiloeira e à autoridade superior, em qualquer fase da licitação, a promoção de diligência destinada a esclarecer ou a complementar a instrução do processo;

15.6 O presente leilão realizar-se-á com estrita observância do princípio da Licitação, nos termos da Lei nº 14.133/2021, e suas alterações, do Decreto Lei nº 21.981/32, e suas alterações, da Lei nº 13.138/2015, da IN nº 72/2019/DREI, pelo presente Edital e demais legislações aplicáveis, informando ainda que os documentos expedidos pela Leiloeira são revestidos de Fé Pública para os seus devidos fins e efeitos;

15.7 Correrá por conta do Arrematante o pagamento de tributos, taxas ou gravames de qualquer natureza incidentes sobre o bem;

15.8 As documentações (nota de arrematação e auto de leilão) serão emitidas em nome do Arrematante, não se admitindo, em hipótese alguma, a interferência de terceiros ou troca de nomes;

15.9 O Arrematante declara estar ciente de que o Comitente não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário ou comerciante e que a Leiloeira é mera mandatária, não podendo ser responsabilizada por vícios ocultos, evicção, existência de impedimentos ou ônus sobre o bem leiloado;

15.10 O bem será vendido "AD CORPUS", sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos divulgadas são apenas ilustrativas. O bem está franqueado à visita prévia, sendo assim, todos os interessados têm acesso ao imóvel, não podendo, de forma alguma, alegar qualquer desconhecimento acerca do mesmo, recomenda-se expressamente que o interessado realize visita prévia ao bem;

15.11 Será de inteira responsabilidade do interessado verificar o terreno "in loco" e a respectiva documentação imobiliária correspondente, cientificando-se de todas as suas características;

15.12 A Leiloeira e o Comitente não se responsabilizam por quaisquer irregularidades que porventura possam vir a existir referentes ao imóvel adquirido, tais como: divergência de áreas, condições estruturais, mudança no compartimento interno, averbação de benfeitorias, aprovações nos órgãos fiscalizadores, condição de foreiro ou terrenos de marinha, estado de conservação e





localização, hipóteses em que não será possível o abatimento proporcional do preço, por isso a necessidade do interessado conferir toda a documentação e verificar o terreno "in loco";

15.13 O Comitente e a Leiloeira não são responsáveis pelo levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo e ainda das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando houver, cabendo ao comprador cientificar-se previamente de sua existência, obtendo informações atinentes e, se necessário for, adotar as medidas que julgar necessárias para a expedição de alvarás, atestados e demais documentos nos competentes órgãos públicos.

15.14 O interessado que desejar participar do leilão de maneira eletrônica deverá ter expertise para efetuar lances em plataforma de leilão em on-line, não cabendo ao provedor do sistema e à Leiloeira responsabilidade por eventuais problemas de conexão do interessado, inclusive "delay", ou uso indevido do portal;

15.15 A Leiloeira se reserva no direito de, se constatada alguma irregularidade, voltar o referido lance, dando igualdade de condições a todos os licitantes. Devendo o licitante acompanhar todo o leilão através do auditório, até o seu fechamento;

15.16 A Leiloeira Pública Oficial está apta e autorizada, em conjunto com o Comitente, a realizar modificações, proceder alterações, fazer correções de eventuais erros ou omissões e demais atos na descrição do bem, Anexo I, preservando a transparência e o aperfeiçoamento do presente leilão;

15.17 Na contagem dos prazos estabelecidos neste edital, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento;

15.18 Os casos omissos serão resolvidos pelo departamento jurídico da Leiloeira com auxílio do Comitente;

15.19 O Arrematante responde civil e criminalmente por danos de qualquer natureza que vier a causar ao Comitente, à Leiloeira e/ou terceiros, em face do não cumprimento dos termos deste Edital e da legislação vigente;

15.20 O Comitente, a Leiloeira e os licitantes do certame elegem o foro da Comarca da Capital/RJ para dirimir qualquer questão controversa relacionada com o presente edital;

15.21 Acompanha este edital os seguintes anexos:

ANEXO I - Especificações e avaliação do imóvel

ANEXO II – Certidão de ônus reais (RGI)

ANEXO I - ESPECIFICAÇÕES E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Prédio situado na Rua Visconde de Cruzeiro nº 128, Flamengo, Rio de Janeiro, RJ, objeto da matrícula 244.862 do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 4.727.000,00 (quatro milhões, setecentos e vinte e sete mil reais).



www.jvleiloes.lrl.br



contato@jvleiloes.lrl.br



(21) 2548.5850



ANEXO II – CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS (RGI)



2024 / 085321

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PECANHA, 12-6º ANDAR.
CERTIDÃO

89205 / ESL



Valide aqui este documento

MATRÍCULA

FICHA

244.862

01

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
18 de agosto de 1999

<p>IMÓVEL</p>	<p>Prédio nº 54 situado na Rua Visconde de Cruzeiro, na FREGUESIA DA - GLÓRIA, e domínio útil do terreno, foreiro ao Mosteiro de São Bento que mede 7,15m de frente e fundos, por 25,00m de um lado e 24,00m do outro confrontando à direita com o prédio 56, à esquerda com o prédio nº 50 e nos fundos com a casa dos Expostos pertencente a Santa Casa de Misericórdia do Rio de Janeiro. Inscrito no FRE 0177305-0 - e CL 08360-0- PROPRIETÁRIO: EDUARDO CES SOLLA, espanhol, comerciante, casado, residente nesta cidade. Adquirido por compra feita a José Feliciano de Moraes Costa e sua mulher, conforme escritura de 20 de agosto de 1959 do 4º Ofício, livro 935, fls 77v, registrada em - 17 de setembro de 1959, no livro 3-DN, nº 31077, fls 276. INDICADOR REAL: LQ 6P, nº 7699, fls 168, - Rio de Janeiro, 18 de agosto de 1999.</p> <p>O OFICIAL</p>
<p>Av.01</p>	<p>MODIFICAÇÃO E ACRÉSCIMO: Pelo requerimento de 24.05.1999 prenotado em 27.05.1999, com o nº 740.095, às fls 289, do LQ 1-DX, instruído por certidão da SMU nº 003333 de 10.08.1999, fica averbado que face modificação e acréscimo em prédio residencial o nº 54 passou a 54 - aptos 101 e 201. Em 11.07.99 foi concedido o "habite-se" Rio de Janeiro, 18 de agosto de 1999.</p> <p>O OFICIAL</p>
<p>Av.02</p>	<p>REVISÃO DE NUMERAÇÃO: Pelo requerimento de 24.05.1999, prenotado em 27.05.1999, com o nº 740.095, às fls 289, do LQ 1-DX, instruído por certidão da S.G.V.O. de 05.10.1961, fica averbado que de acordo com a revisão de numeração efetuada em 23.01.1959 o prédio nº 54 aptos - 101 e 201 passou a ser atual nº 128 aptos 101 e 201. Rio de Janeiro, 18 de agosto de 1999.</p> <p>O OFICIAL</p>
<p>R.03</p>	<p>DOAÇÃO: Pela escritura de 06.09.99 do 11º Ofício, livro 2917, fls. - 80, prenotada em 09.09.99, com o nº 751.975, às fls. 118v do livro/ 1-EA, EDUARDO CES SOLLA, aposentado e sua mulher DOLORES MARTINEZ -</p>

Segue no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HCUWM-DBK4U-YT894-J3AEX>

00244862

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

SAEU Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado





Valide aqui este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
244.862

FICHA
01
VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HCUWM-DBK4U-YT894-J3AEX>

CES, do lar, espanhóis, casados pelo regime da comunhão de bens antes da Lei 6515/77, identidades do SE/DPMAF nºs. W469.928-L e W502.372-W, CPF nº 026.097.897-34, doaram o imóvel desta matrícula a 1) EDUARDO CES MARTINEZ, brasileiro, economista, identidade do IFP 02549894-0, CPF nº 219.494.847-34, casado com SANDRA CANEIRA, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77; 2) PILAR CES MARTINEZ, brasileira, divorciada, figurinista, identidade do IFP com o nº 04.997.452-0, CPF nº 763.415.697-34, residentes nesta cidade, tendo sido dado o valor de R\$1.000,00 para efeitos fiscais. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 464-469.717-2 em 02/09/99. Rio de Janeiro, 28 de setembro de 1999.

O OFICIAL

R - 4 **COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular de 02/08/16, prenotado em 08/08/16 com o nº 1706924 à fl.16 do livro 1-JA, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por EDUARDO CES MARTINEZ, anteriormente qualificado, assistido por sua mulher SANDRA CANEIRA, brasileira, do lar, identidade IFP 3046985, CPF 315.217.627-91 e PILAR CÉS MARTINEZ, anteriormente qualificada, em favor de MARIO NAKAMURA, produtor cinematográfico, identidade DETRAN/RJ 085555951, CPF 000.476.777-24, assistido por sua companheira ALESSANDRA DA COSTA TEIXEIRA, atriz, identidade IFP 118754126, CPF 079.892.737-21, brasileiros, solteiros, maiores, conviventes em união estável pelo regime da separação total de bens, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$1.200.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2045027 em 23/06/16 e o laudêmio em 14/06/16 e Alvará nº 962. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$1.200.000,00. Rio de Janeiro, 26 de agosto de 2016.

Segue na ficha 2

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR.
CERTIDÃO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
244862

FICHA
2

CNM: 089425.2.0244862-78
9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Continuação da ficha 1

O Oficial *Glória Maria Rocha de Carvalho* EBRG33901 BDG

Glória Maria Rocha de Carvalho
11º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

R - 5 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular que serviu para o registro 4, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por MARIO NAKAMURA, em favor de ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo/SP, para garantia da dívida no valor de R\$902.850,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo o devedor em mora e consolidando a propriedade em favor do credor, é atribuído o valor de R\$1.868.000,00, para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$902.850,00. Rio de Janeiro, 26 de agosto de 2016.-----

O Oficial *Glória Maria Rocha de Carvalho* EBRG33920 VDG

Glória Maria Rocha de Carvalho
11º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 6 **ADITAMENTO:** Pelo instrumento particular de 21/08/2024, prenotado em 09/09/2024 com o n° 2216183 à fl.42v do livro 1-MQ, fica averbado o **ADITAMENTO** ao registro 5, para constar a dilatação do prazo de amortização e novo vencimento do contrato, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 19 de setembro de 2024.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

EEUN13954 HCW

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HCUJWM-DBK4U-YT894-J3AEX>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



www.jvleiloes.lcl.br



contato@jvleiloes.lcl.br



(21) 2548.5850



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: FICHA:
VERSO:

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº 244862, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior.

Rio de Janeiro, 18 de outubro de 2024.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEUX49068 SXV

Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tj.rj.jus.br/sitepublico>



Regimento de Custas Tabela 05.4

Certidão: R\$ 100,59
Lei 3217/1999 (FETJ): R\$ 19,60
Lei 4664/2006 (FUNPERJ): R\$ 4,90
Lei 111/2006 (FUNPERJ): R\$ 4,90
Lei 8281/2012 (FUNARPEN): R\$ 5,88
Lei 6370/2012 (PMCMV): R\$ 1,96
Lei 691/1984 (ISS): R\$ 5,26
Valor Total: R\$ 143,09

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HCUWM-DBK4U-YT894-J3AEX>

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br



www.jvleiloes.lel.br



contato@jvleiloes.lel.br



(21) 2548.5850



ANEXO III – CERTIDÃO DE SITUAÇÃO FISCAL E ENFITÊUTICA DO IMÓVEL (IPTU)

IPTU - Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica-INSC-01773050-CERT-00664431020242

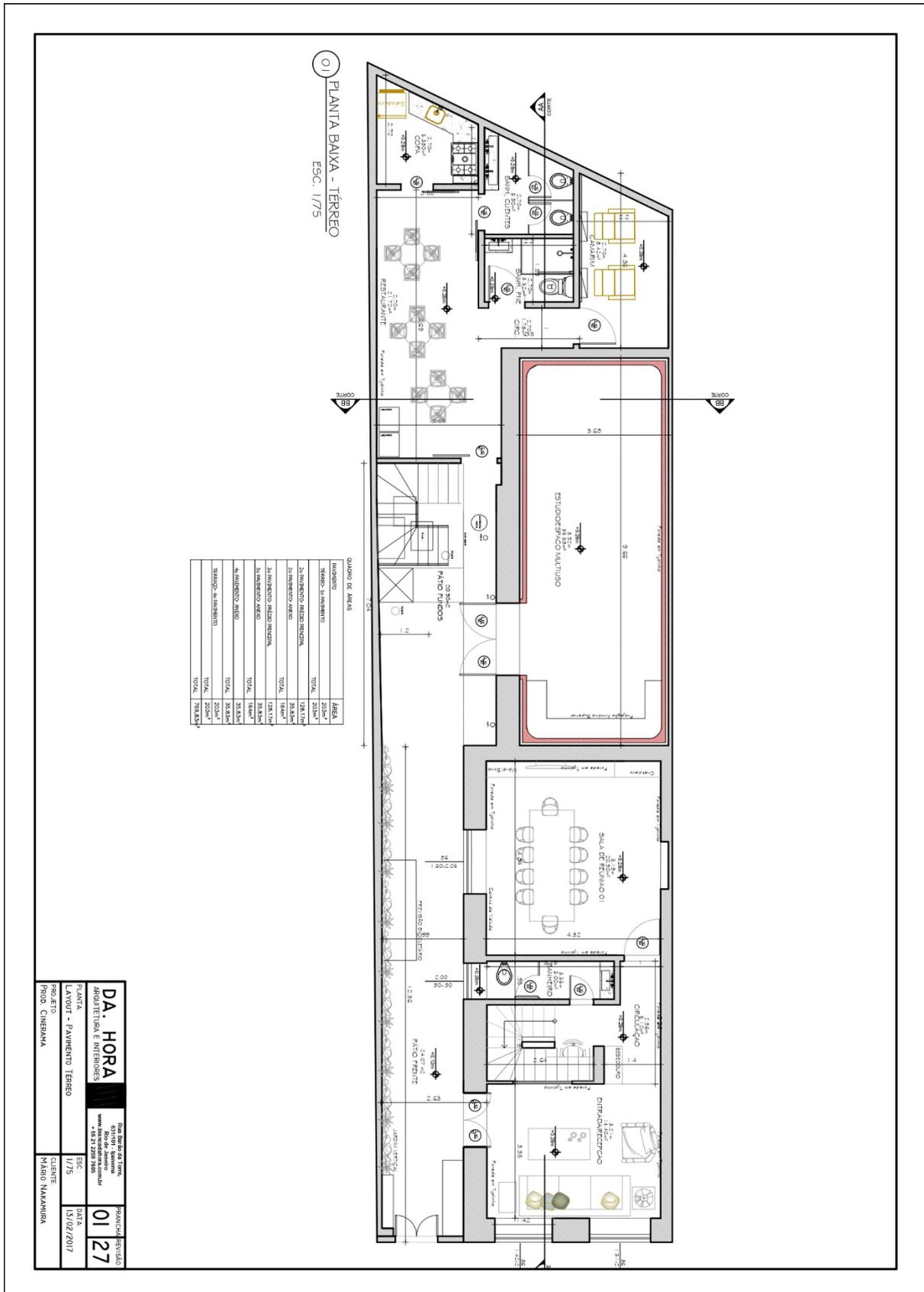
12/19/24, 11:44

NÚMERO DA CERTIDÃO 00-6.644.310/2024-2				 SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA E PLANEJAMENTO							
PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA E PLANEJAMENTO- PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO CERTIDÃO DE SITUAÇÃO FISCAL E ENFITÊUTICA DO IMÓVEL											
Contribuinte MARIO NAKAMURA			Data 19/12/2024	Folha 01/01							
Endereço RUA VISC DE CRUZEIRO 00128, * - FLAMENGO			Inscrição 0177305-0	Cód. Lograd. 08360-0							
QUADRO I - DÉBITOS INSCRITOS EM DÍVIDA ATIVA											
Ano/Lote/ Guia	MP	Natureza	Certidão Dívida Ativa	Vara	Tipo Trib.	IPTU	TCLLP/TCL.	TIP	TSD	Dívida Apurada	Valor a Pagar
2018/01/00		AMIGA	01-103966-2019	00	PREDIA	EXIGIBILIDADE SUSPENSA, ART.242, VII, LEI MUNICIPAL 691/84, PELO PROCESSO: 00/00/000000/0000					
2019/01/00		JUDIC	01-054292-2020	00	PREDIA	EXIGIBILIDADE SUSPENSA, ART.242, VII, LEI MUNICIPAL 691/84, PELO PROCESSO: 00/00/000000/0000					
2020/01/00		JUDIC	01-150155-2021	00	PREDIA	EXIGIBILIDADE SUSPENSA, ART.242, VII, LEI MUNICIPAL 691/84, PELO PROCESSO: 00/00/000000/0000					
2021/01/00		JUDIC	01-157224-2022	00	PREDIA	EXIGIBILIDADE SUSPENSA, ART.242, VII, LEI MUNICIPAL 691/84, PELO PROCESSO: 00/00/000000/0000					
2022/01/00		JUDIC	01-126107-2023	00	PREDIA	EXIGIBILIDADE SUSPENSA, ART.242, VII, LEI MUNICIPAL 691/84, PELO PROCESSO: 00/00/000000/0000					
2023/01/00		AMIGA	01-155844-2024	00	PREDIA	EXIGIBILIDADE SUSPENSA, ART.242, VII, LEI MUNICIPAL 691/84, PELO PROCESSO: 00/00/000000/0000					
***** * ***** ** ***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** *****											
QUADRO II - COTAS VENCIDAS NÃO INSCRITAS EM DÍVIDA ATIVA / COTAS A VENCER											
ANO DO CARNÉ 2024 GUIA 00 Nº COTAS 10				ANO DO CARNÉ **** GUIA ** Nº COTAS **				ANO DO CARNÉ ***** GUIA ** Nº COTAS **			
NORMAL/GUIA SEM PAGAMENTO				*****				*****			
EM ABERTO				*****				*****			
Cota	Vencimento	Valor Histórico das Parcelas	Valor a Pagar	Cota	Vencimento	Valor Histórico das Parcelas	Valor a Pagar	Cota	Vencimento	Valor Histórico das Parcelas	Valor a Pagar
01	07/02/2024	4.115,80	4.938,96	**	*****	*****	*****	**	*****	*****	*****
02	07/03/2024	4.115,80	4.897,80								
03	05/04/2024	4.115,80	4.856,64								
04	08/05/2024	4.115,80	4.815,48								
05	07/06/2024	4.115,80	4.774,32								
06	05/07/2024	4.115,80	4.733,17								
07	07/08/2024	4.115,80	4.692,01								
08	06/09/2024	4.115,80	4.650,85								
09	07/10/2024	4.115,80	4.609,69								
10	07/11/2024	4.115,80	4.445,06								
Total Lançado		Total a Pagar Total		Total Lançado		Total a Pagar Total		Total Lançado		Total a Pagar Total	
41.158,00		47.413,98		*****		*****		*****		*****	
QUADRO III - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES											
QUADRO IV - SITUAÇÃO ENFITÊUTICA											
IMÓVEL NÃO FOREIRO (não será necessário pagar laudêmio)											
OBSERVAÇÕES:											
01. AS COLUNAS DE IPTU, TCLLP/TCL., TIP, TSD, DÍVIDA APURADA E VALOR HISTÓRICO DAS PARCELAS APRESENTAM OS VALORES ORIGINAIS DOS DÉBITOS EXPRESSOS EM MOEDA DA ÉPOCA.											
02. VALOR A PAGAR CALCULADO PARA A DATA DE EMISSÃO DA CERTIDÃO É EXPRESSO EM REAIS.											
03. MP - INDICA DÉBITOS ORIGINÁRIOS DA INSCRIÇÃO DA MAIOR PORÇÃO OU DE INSCRIÇÕES VINCULADAS.											
04. NOS CASOS DE CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA DE NATUREZA JUDICIAL, O VALOR DEVERÁ SER ACRESCIDO DE CUSTAS JUDICIAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS.											
05. PARA REGULARIZAR DÉBITOS INSCRITOS EM DÍVIDA ATIVA, DIRIJA-SE À PROCURADORIA DA DÍVIDA ATIVA.											
06. FICA ASSEGURADO AO MUNICÍPIO O DIREITO DE COBRANÇA DE QUALQUER DÉBITO QUE POSSA SER VERIFICADO POSTERIORMENTE.											
07. ESTA CERTIDÃO CONSIDERA OS PAGAMENTOS CUJA ARRECADAÇÃO JÁ CONSTE NOS REGISTROS DA PREFEITURA. PAGAMENTOS REALIZADOS NOS ÚLTIMOS 15 DIAS PODERÃO NÃO CONSTAR DA CERTIDÃO.											
08. A PRESENTE CERTIDÃO É EMITIDA POR PROCESSAMENTO DE DADOS E SÓ SERÁ VÁLIDA SEM RASURAS E COM CHANCELA DO TITULAR DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA E PLANEJAMENTO. OS INTERESSADOS PODERÃO CONFIRMAR A AUTENTICIDADE DESTA CERTIDÃO NO ENDEREÇO ELETRÔNICO https://www.rio.rj.gov.br/web/smf , PORTAL DA PREFEITURA, BUSCANDO "IPTU-SERVIÇOS ON LINE". PRAZO DE VALIDADE: 90 DIAS.											
09. A COLUNA VALOR A PAGAR DO QUADRO II APRESENTA APENAS O SALDO DEVEDOR REMANESCENTE. ASSIM, NÃO SÃO IMPRESSAS AS COTAS QUITADAS.											
10. PARA O IMÓVEL FOREIRO AO MUNICÍPIO A LAVRATURA DO TÍTULO DEFINITIVO DE TRANSMISSÃO DO SEU DOMÍNIO ÚTIL SÓ PODERÁ SER FEITA MEDIANTE O PAGAMENTO DO LAUDÊMIO, EXCETO NOS CASOS DE "CAUSA MORTIS" OU DE FORMA GRATUITA "INTER VIVOS", OBSERVANDO O QUE DISPÕE A LEGISLAÇÃO EM VIGOR.											





ANEXO IV – PLANTAS DO IMÓVEL



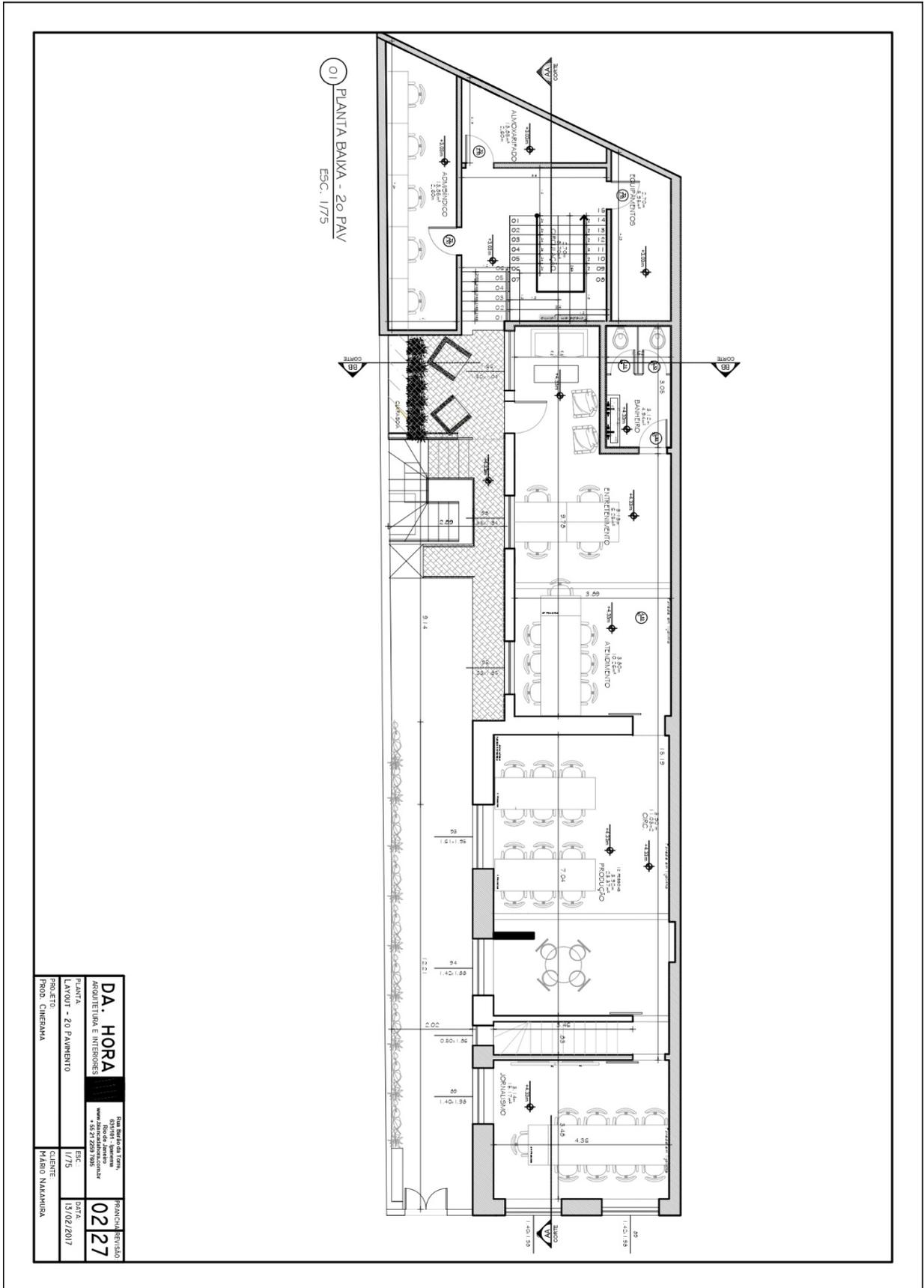
www.jvleiloes.lrl.br



contato@jvleiloes.lrl.br



(21) 2548.5850



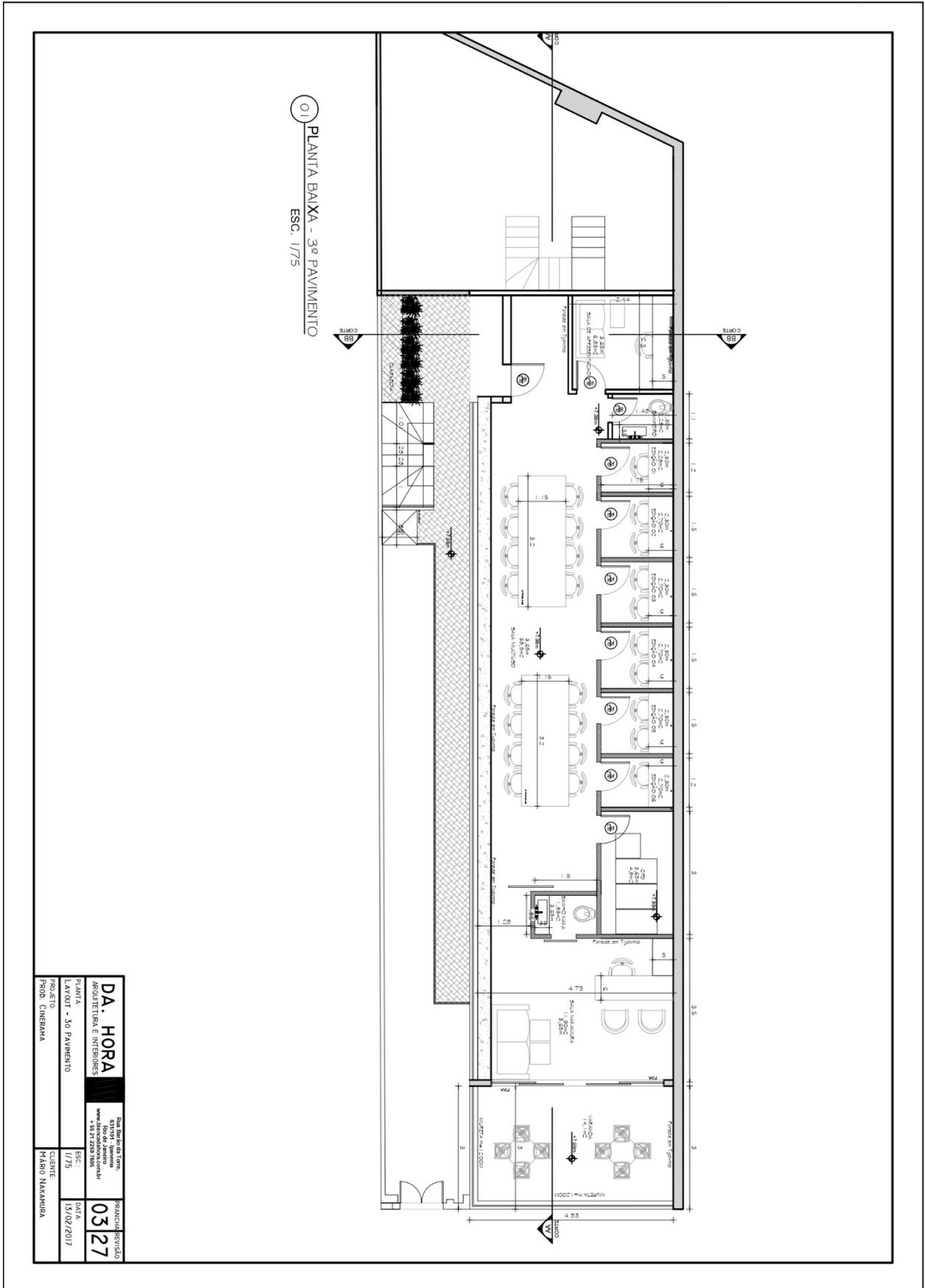
www.jvleiloes.lsl.br



contato@jvleiloes.lsl.br



(21) 2548.5850



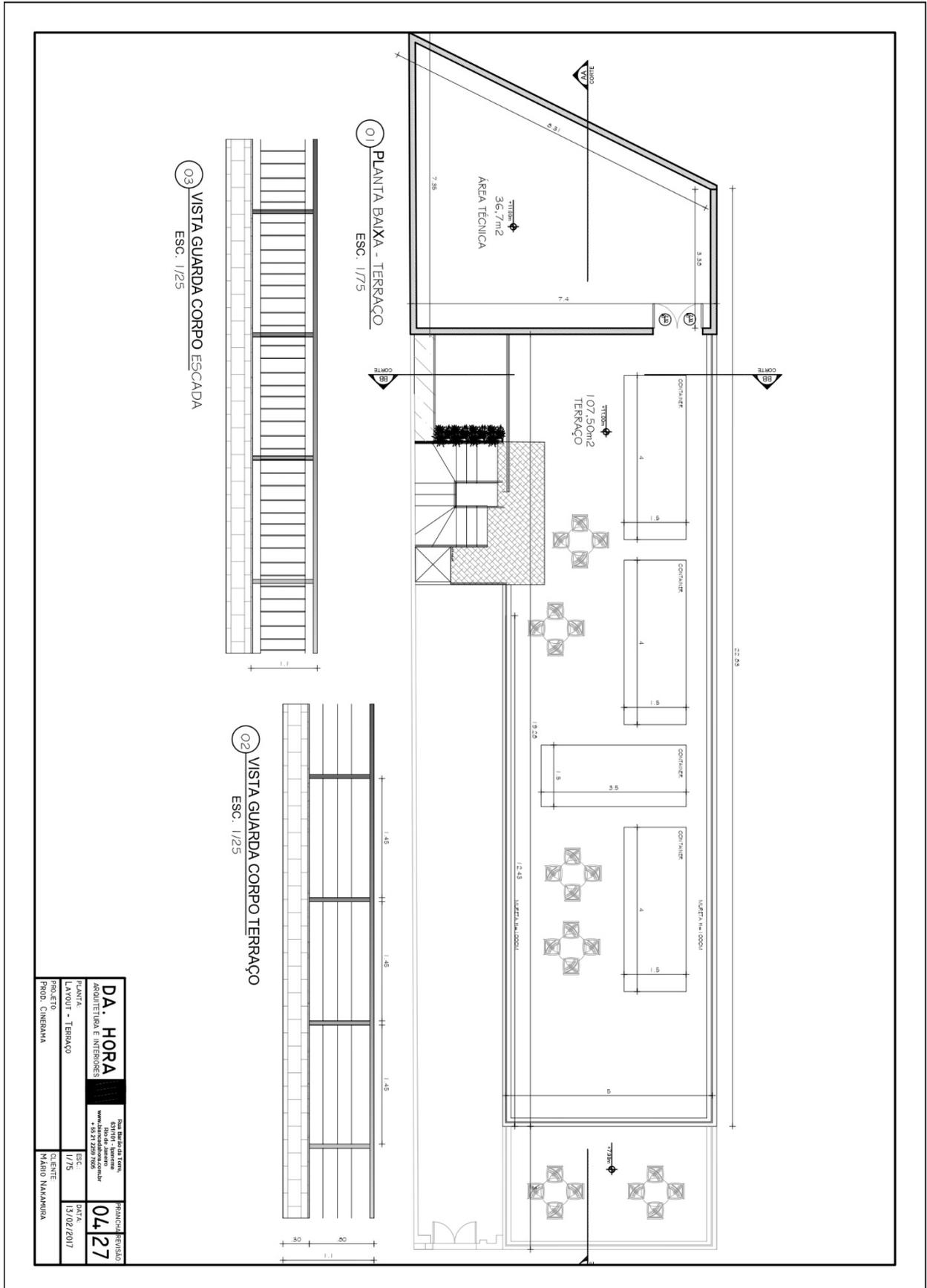
www.jvleiloes.lsl.br



contato@jvleiloes.lsl.br



(21) 2548.5850



DA. HORA		Rua Belizaria Tomaz, 100 - Jd. Belizaria - São João do Rio Preto - SP - 13.200-000	
ARQUITETURA E INTERIORES		www.dahora.com.br	
PROJETO: PLANTA LAYOUT - Terraço		FONTE: +55 21 2209 7000	
PRIMEIRO		PRONUNCIAMENTO	
POND. CINERAMA		CLIENTE: MÁRIO NAKAMURA	
DATA DE ENTREGA DO PROJETO: 13/02/2017		PRONUNCIAMENTO: 04.27	



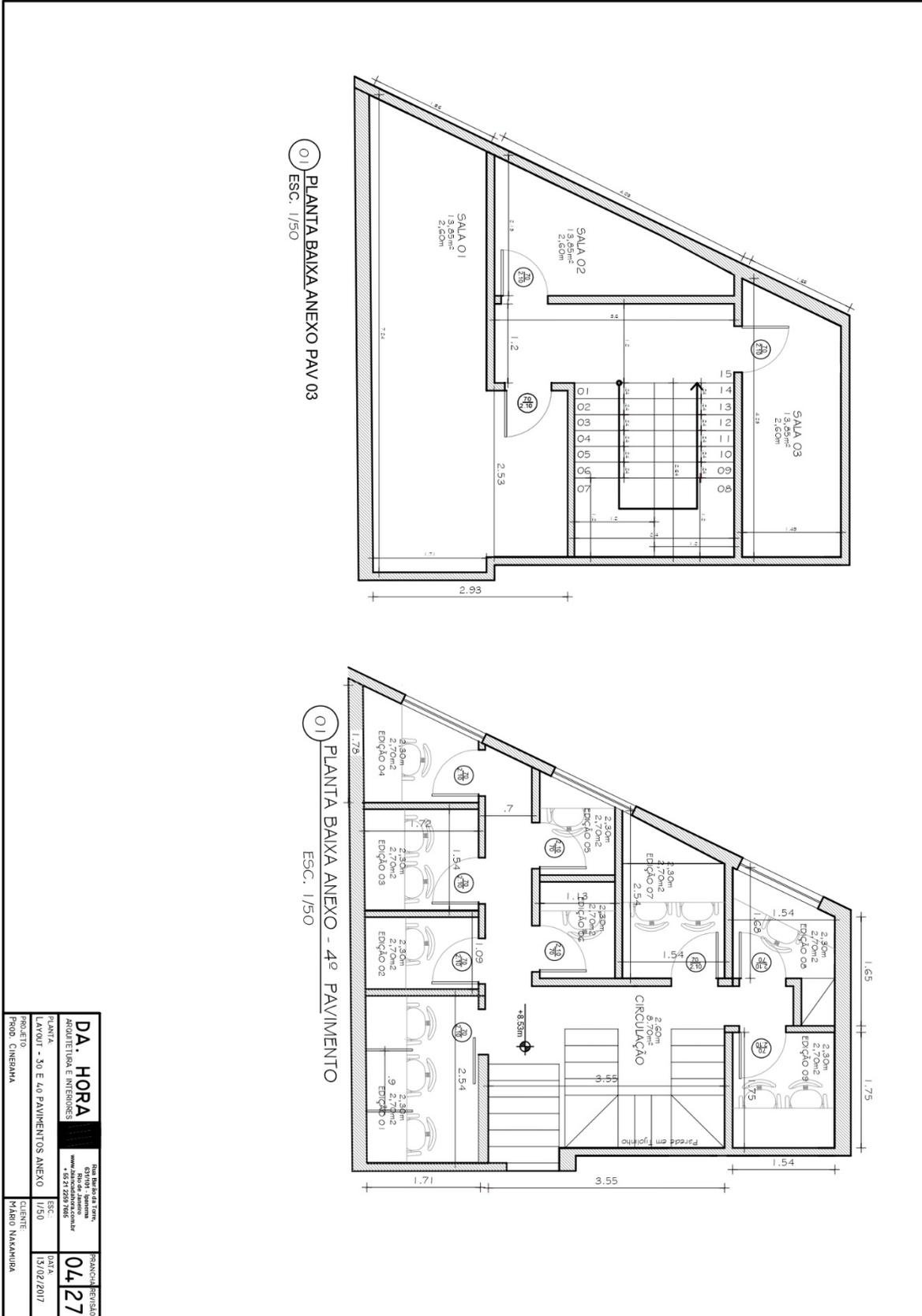
www.jvleiloes.lcl.br



contato@jvleiloes.lcl.br



(21) 2548.5850



DA. HORA		Rua Itaipava 1411 - 14º Andar, Curitiba - PR	
ARQUITETURA E INTERIORES		Rua de Janeiro, 1411 - 14º Andar, Curitiba - PR	
LAVOIT - 3º E 4º PAVIMENTOS ANEXO		Fone: (41) 3333-3333	
PROJETO		FRANCK REVISÃO	
CLIENTE		DATA	
MARIO NAKAMURA		13/02/2017	



www.jvleiloes.lel.br



contato@jvleiloes.lel.br



(21) 2548.5850