PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO e INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução que o **CONDOMINIO DO EDIFÍCIO CIDADE DO RIO DE JANEIRO** move em face de **CONVAP ENGENHARIA E CONSTRUCOES SA,** processo nº **0279995-12.2019.8.19.0001**, na forma abaixo:

A Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 15ª Vara Cível da Comarca da Capital, no uso de suas atribuições legais e na forma da lei (art. 879, II, c/c art. 882, §§ 1º e 2º do CPC e Resolução nº 236 do CNJ, art.10, § único), FAZ SABER a todos quantos o presente EDITAL DE LEILÃO virem ou dele conhecimento tiverem e a quem interessar possa, especialmente aos devedores, seus cônjuges, herdeiros, sucessores, eventuais locatários, ocupantes, usufrutuários, possuidores, credores do imóvel e eventuais interessados, que ficam intimados para ciência da alienação por meio dos advogados constituídos nos autos e/ou pelo próprio edital, conforme determina o art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil, que o referido juízo levará à venda em público leilão, através do site da Leiloeira Oficial, www.jvleiloes.lel.br, o bem penhorado e avaliado nos autos supracitados, com as condições a seguir descritas:

DO PERÍODO E DATAS DE ENCERRAMENTO DO LEILÃO - O período de recebimento de lances do **1º leilão** eletrônico se iniciará a partir da disponibilização do edital de leilão no site da Leiloeira e se encerrará no dia **15 de julho de 2025 às 14:00h**, ocasião em que o bem será oferecido **por valor igual ou superior ao da avaliação**. Finalizando o 1º leilão sem licitantes, imediatamente se iniciará o período de recebimento de lances do **2º leilão**, ficando desde já designado o **dia 22 de julho de 2025 às 14:00h** para o encerramento dos lances eletrônicos do 2º leilão, ocasião em que o bem será oferecido pela melhor oferta, **a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação**, conforme determina o art. 891, § único, do CPC/2015.

DA LEILOEIRA CONDUTORA DO LEILÃO – O leilão será conduzido pela Leiloeira Pública Oficial, JULIANA VETTORAZZO, matriculada na JUCERJA sob o nº 155, com escritório na Avenida Nossa Senhora de Copacabana, nº 540, sala 406, Copacabana, Rio de Janeiro, RJ, tel.: (21) 2548-5850, e-mail: contato@jvleiloes.lel.br e site: www.jvleiloes.lel.br.

DOS LANCES - Os lances para pagamento à vista deverão ser ofertados de forma eletrônica, através do site da Leiloeira, www.jvleiloes.lel. Para participar do leilão oferecendo lances eletrônicos, os interessados deverão previamente, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas antes do início do leilão, efetuar o seu cadastro pessoal no site da Leiloeira, sujeito à aprovação, após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida. Os lances ofertados serão automaticamente computados e divulgados no site, de modo a viabilizar a transparência e a preservação do tempo real. Sobrevindo novo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial, o cronômetro prorrogará o término em mais 3 (três) minutos, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances, conforme determina

o art. 21 da Resolução nº 236 do CNJ. Os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. O usuário é responsável por todos os lances registrados em seu nome, não podendo serem anulados ou cancelados sob nenhuma hipótese. 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, não sendo cabível qualquer tipo de reclamação posterior. O leilão eletrônico somente será considerado finalizado quando terminar a contagem do cronômetro e o status do leilão indicar os seguintes termos: 1 - SEM LICITANTES (em caso de não arrematação) ou 2 - ARREMATADO (em caso de arrematação).

DO OBJETO DO LEILÃO - **Laudo de Avaliação** de fls. 526. **IMÓVEL:** vaga de garagem correspondente ao box n° 268 do edifício situado na Avenida Almirante Barroso, nº 63, Centro, Rio de Janeiro/RJ, devidamente dimensionado e caracterizado no 7º Ofício de Registro de Imóveis, matrícula 1045-2-A e na inscrição municipal de nº 0996052-7 (IPTU). **BOX 268:** Vaga fixa acessada por quatro elevadores com lança para puxar os veículos, operados por ascensoristas, cuja entrada no prédio é realizada pela rampa lateral da Rua México e saída pela Av. Almirante Barroso, com vigia e câmeras de segurança, vaga que é ocupada desde junho de 2023, conforme informação da funcionária da administração do edifício, Sra. Simone, sala 2518. **PRÉDIO:** Edificação utilizado para fins comerciais, construção de 1971, servido por 06 (seis) elevadores, portaria reformada, circuito interno de monitoramento por vídeo, portaria com funcionários em horário comercial, edifício em bom estado de conservação, com garagem para guarda de veículos, com entrada ao lado do prédio. **REGIÃO:** Encontra-se servida por todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, transportes coletivos (Metrô estação Carioca, ônibus e VLT (estação Rio Branco Metrô). **FOI ATRIBUÍDO AO IMÓVEL O VALOR DE R$ 45.000,00** (quarenta e cinco mil reais).

DOS ÔNUS E GRAVAMES - Consta na certidão de ônus reais da matrícula do imóvel em **R-01** VENDA A proprietária vendeu o imóvel objeto da matrícula à CONSTRUTORA ALCINDO VIEIRA CONVAP S/A; em **AV-02** NOVA DENOMINAÇÃO alterada para CONVAP ENGENHARIA E CONSTRUCOES AS; em **AV-3** ARROLAMENTO Por determinação da Delegacia da Receita federal do Brasil; em **AV-4** INDISPONIBILIDADE Por determinação do M.M. Juiz de Direito do TST/BA, processo nº 0000563-46.2014.5.05.0581; em **AV-5** INDISPONIBILIDADE Por determinação do M.M. Juiz de Direito da 25ª Vara do Trabalho de Salvador/BA, processo nº 0000037-35.2013.5.05.0025; em **AV-6** INDISPONIBILIDADE Por determinação do M.M. Juiz de Direito da Vara do Trabalho de São Gabriel, processo nº 0000263-13.2015.5.04.0861; em **AV-7** INDISPONIBILIDADE Por determinação do M.M. Juiz de Direito da Vara de Ipiau, processo nº 0000135-93.2016.5.05.0581; em **AV-8** INDISPONIBILIDADE Por determinação do M.M. Juiz de Direito da Vara de Ipiau, processo nº 0001345-87.2013.5.05.0581; em **R-9**-PENHORA desta ação; em **AV-10** INDISPONIBILIDADE Por determinação do M.M. Juiz de Direito da Vara de Ipiau, processo nº 0001349-27.2013.5.05.0581; em **R-12** PENHORA Por determinação do M.M. Juiz de Direito da 54ª Vara do Trabalho/RJ, processo nº 0100160-13.2023.5.01.0054; em **AV-13** NUMERAÇÃO DE VAGA a vaga de garagem objeto da matrícula recebeu o número 268; em **AV-14** INDISPONIBILIDADE Por determinação do M.M. Juiz de Direito da Vara de Ipiau, processo nº 0000563-46.2014.5.05.0581; em **AV-15** INDISPONIBILIDADE Por determinação do M.M. Juiz de Direito da Vara do Trabalho de São Paulo/SP, processo n° 0122300-33.1994.5.02.0441. Cientes os interessados sobre as penhoras, indisponibilidades, arrolamentos existentes, nos termos do artigo 886 VI do CPC, conforme certidão

de ônus reais atualizada da matrícula do imóvel disponibilizada nos autos e no site da Leiloeira a todos os interessados. **DÉBITOS DO IMÓVEL: CONDOMÍNIO:** aproximadamente **R$ 17.792,74** (conforme planilha de débitos condominiais requerida em agosto/2024)**; IPTU:** aproximadamente **R$ 10.052,99** (conforme certidão positiva de débitos requerida em agosto/2024); **FUNESBOM (taxa de incêndio):** aproximadamente **R$ 513,69** (conforme certidão positiva de débitos requerida em agosto/2024), conforme certidões anexadas ao Edital de Leilão nos autos e disponibilizadas no site da Leiloeira.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO – Realizado o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação (artigo 901 do CPC). A arrematação far-se-á à vista, conforme art. 892 do CPC, devendo o valor apurado ser depositado imediatamente, em até 24 (vinte e quatro) horas do ato do leilão, e colocado à disposição do Juízo, mediante Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao processo. Faculta-se o pagamento no prazo de até 10 (dez) dias, mediante caução de 30% (trinta por cento) do valor da arrematação no ato do leilão, para garantia do lance. O pagamento da arrematação será acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão da Leiloeira, nos termos do art. 24, do Decreto Lei 21.891/32, que deverá ser paga sempre à vista, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do leilão, em conta corrente de sua titularidade, 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 previstas no art. 897 do CPC, assim como a perda da caução, se for o caso, não sendo admitido participar o arrematante remisso, caso o bem volte a novo leilão. Ciente ainda de que não pagamento do preço no prazo acima estabelecido, será o arrematante condenado ao pagamento de multa no valor de 20% (vinte por cento) da arrematação, acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão à Leiloeira, como medida de caráter punitivo pedagógico. Em virtude dos princípios da celeridade e economia processual e a fim de evitar maiores prejuízos às partes, na eventualidade do não pagamento da arrematação pelo arrematante, poderão ser convocados, sucessivamente e na ordem de classificação, os interessados remanescentes pelos últimos lances por eles oferecidos.

DA PROPOSTA DE PAGAMENTO PARCELADO - 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, sendo certo que o pagamento à vista SEMPRE prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. 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% (cinco por cento) à Leiloeira, ainda que os leilões apurem resultado negativo.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA - Em relação à preferência na arrematação observar-se-á o art. 892, § 2º e § 3º do CPC. O detentor do direito de preferência deverá se identificar via e-mail: contato@jvleiloes.lel.br, anexando cópia dos documentos que comprovem seu direito, que serão verificados pela Leiloeira. O detentor do direito de preferência, após verificação, poderá exercer seu direito pelo último lance ofertado no leilão.

DAS CONDIÇÕES GERAIS - Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF. Não havendo expediente forense nas datas designadas, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local, independentemente de novo edital, ressaltando-se que, neste caso, as intimações realizadas para as datas originais permanecem válidas para as datas ulteriores em que efetivamente ocorrerá o leilão. Por ser a arrematação em hasta pública modalidade de aquisição originária de propriedade, 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. O imóvel será leiloado livre de débitos fiscais e condominiais que serão, nessa ordem, debitados do valor do lanço do arrematante, que apenas será imitido na posse após a quitação dos mesmos, com valor levantado para este fim. 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, sem garantias, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. É ônus do interessado verificar suas condições previamente, antes de efetuar seu lance. Caso o devedor, seus representantes legais, seus cônjuges, coproprietários, 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 de Leilão em conformidade com a lei. Possíveis débitos que porventura recaiam sobre os bens, que não estiverem descritos neste edital, serão apurados e 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.lel.br e do site do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro: https://sindicatodosleiloeirosrj.com.br, de acordo com o art. 887 § 2º 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 no dia da 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 dos leilões. No caso de adjudicação fica arbitrada a comissão da Leiloeira no percentual de 5% (cinco por cento), a ser paga no prazo de 24 (vinte e quatro) horas. Demais informações serão prestadas pela Leiloeira na ocasião do leilão, através do Auditório Virtual, além de poderem ser prestadas através do tel.: (21) 2548-5850 ou por e-mail: contato@jvleiloes.lel.br, suprindo 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 trinta dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e quatro. Eu, responsável pelo cartório, o fiz digitar e subscrevo. (ass.) Juíza de Direito.