

1ª Juizado Especial Cível da Comarca da Capital/RJ

Edital de 1º e 2º leilão de bem imóvel e para intimação de Mastercasa Moveis e Decoracoes Eireli, Pagar.me Pagamentos S.A, Marcelo Uderman, sua cônjuge Deborah Uderman, bem como da credora hipotecaria Unicasa Industria de Moveis S/A, expedido nos autos do Procedimento do Juizado Especial Cível, que lhe requer Fabio Xavier Penna, Processo nº 0840326-92.2022.8.19.0001

O Dr. Paulo Mello Feijo, Juiz de Direito 1ª Juizado Especial Cível da Comarca da Capital/RJ, do Estado do Rio de Janeiro, na forma da lei, etc...

Faz Saber que o leiloeiro oficial, Sr. Irani Flores, Jucerja 311, levará a leilão público para venda e arrematação, no local e hora descritos no edital com transmissão pela internet e disponibilização imediata na plataforma de leilões eletrônicos, www.leilaobrasil.com.br para lances através da internet.

Do início e encerramento do Leilão: Início do 1º leilão em 09/10/2026 às 10:28 horas e encerramento do 1º leilão em 13/10/2026 às 10:28 horas, em não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em 13/11/2026 às 10:28 horas, não sendo aceito lances inferiores a 50% do valor da avaliação atualizada pelos índices do TJSP para a data da abertura do leilão que deverá ser ofertado diretamente na plataforma através da internet.

Bem: PRÉDIO situado na RUA JOSÉ DOS REIS 1973, e respectivo terreno, que mede na totalidade: 25,00m de largura por 100,70m à direita e 95,20m à esquerda; confrontando à direita com o nº 2001, à

esquerda com o nº 1971, e nos fundos com os prédios nºs 35 e 39 da Travessa Xavier da Veiga. Descrito no laudo como, Prédio de médio padrão, com 73 anos de construção, em estrutura de concreto armado e alvenaria, com três pavimentos formado por um depósito e duas lojas na frente, possuindo uma área de 2.941 m², caracterizado na Prefeitura do Rio de Janeiro como indústria. Onus: consta na R.7 hipoteca em favor de Unicasa Industria de Moveis S/A. Consta na AV.08 – Indisponibilidade de bens e direitos de MARCELO UDERMAN, determinada pelo Mm. Juízo da 2ª Vara do Trabalho de São João de Meriti, nos autos do processo nº 0100645-24.2019.5.01.0322; Consta na AV.09 - Indisponibilidade de bens e direitos de MARCELO UDERMAN, determinada pelo Mm. Juízo da 3ª Vara Federal de Execução Fiscal, nos autos do processo nº 5012988-61.2021.4.02.5101; Consta na AV.11 - Indisponibilidade de bens e direitos de MARCELO UDERMAN, determinada pelo Mm. Juízo da 2ª Vara do Trabalho de São João de Meriti, nos autos do processo nº 0100361-50.2018.5.01.0322; Consta na AV.12 - Indisponibilidade de bens e direitos de MARCELO UDERMAN, determinada pelo Mm. Juízo da 2ª Vara do Trabalho de São João de Meriti, nos autos do processo nº 0100307-84.2018.5.01.0322; Consta na AV.13 - Indisponibilidade de bens e direitos de MARCELO UDERMAN, determinada pelo Mm. Juízo da 31ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, nos autos do processo nº 0100573-90.2020.5.01.0002; Consta na AV.14 - Indisponibilidade de bens e direitos de MARCELO UDERMAN, determinada pelo Mm. Juízo da 26ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, nos autos do processo nº 0100095-39.2022.5.01.0026; Consta no R.15 - penhora determinada pelo Mm. Juízo da 3ª vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro, nos autos da ação movida pela UNIÃO – FAZENDA NACIONAL em face TENSOSERV INSTALAÇÕES EIRELI E MARCELO UDERMAN, nos autos do processo nº 5012988-61.2021.4.02.5101; Consta na AV.16 - Indisponibilidade de bens e direitos de MARCELO UDERMAN,

determinada pelo Mm. Juízo da 31ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, nos autos do processo nº 0100573-90.2020.5.01.0002; Consta na AV.17 - Indisponibilidade de bens e direitos de MARCELO UDERMAN, determinada pelo Mm. Juízo da 31ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, nos autos do processo nº 0100604-86.2021.5.01.0031; Consta no R.18 - penhora determinada pelo Mm. Juízo de Direito o 4º Juizado Especial Cível da Comarca da Capital, nos autos da ação movida por MAYARA LULA SANTOS em face de MARCELO UDERMAN, nos autos do processo nº 0143201-47.2020.8.19.0001; Consta na AV.19 - Indisponibilidade de bens e direitos de MARCELO UDERMAN, determinada pelo Mm. Juízo da 28ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, nos autos do processo nº 0100770-64.2020.5.01.0028; Consta no R.20 - penhora determinada pelo Mm. Juízo de Direito o 4º Juizado Especial Cível da Comarca da Capital, nos autos da ação movida por FABIO XAVIER PENNA em face de PAGAR-ME PAGAMENTOS S.A, MASTERCASA MÓVEIS E DECORAÇÕES EIRELI E MARCELO UDERMAN, nos autos do processo nº 0840326-92.2022.8.19.0001. Consta na R.22 indisponibilidade determinada no processo nº 0100639-36.2022.5.01.0023.

Debito de IPTU R\$ 692.635,33

Matrícula nº 106.432 do 1 Cartório de Registro de Imóveis da Capital/RJ.

Inscrição cadastral nº 0.602.838-5.

Avaliação: R\$ 4.800.000,00 (Agosto/2026)

Quem pode ofertar lances: É permitido a todos interessados fazer lances diretamente no sistema gestor, desde que, cadastrado e habilitado com no mínimo 24 horas que antecedem o encerramento do leilão; exceto os que se enquadrem no art. 890 do CPC ainda que cadastrados e habilitados no sistema.

Da Prorrogação do Leilão: Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento, o sistema prorrogará automaticamente por mais três minutos sucessivamente para que todos tenham as mesmas chances.

Da Comissão: A comissão do leiloeiro será de 10% sobre o valor da arrematação artigo 7º da Resolução 236/2016 do CNJ, não estando incluída no valor da arrematação e deverá ser paga diretamente à Leiloeira Oficial.

Da Remissão: Após a juntada do edital, em caso de acordo, remissão ou adjudicação, fixo em 3% do valor da avaliação o reembolso das despesas inerentes ao leilão.

Da Adjudicação: Condicionada aos termos do art. 876 e 892, §1º do código de processo civil.

Do pagamento: O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o pagamento da arrematação e da comissão.

Do pagamento parcelado: O parcelamento da arrematação dar-se-á nos termos da Lei; artigo 895 do código de processo civil, "§ 2º, 7º e 8º todos do mesmo artigo e, artigo 14 e 22 da Resolução 236/2016 do CNJ compreendendo a ampla divulgação e transparência necessárias ao judiciário; ainda na busca do maior valor, menor prazo de pagamento e transparência, poderá o interessado ofertar "Real Time dentro do Auditório Virtual", valor e quantidade de parcelas diferente para cada lance ofertado, ressaltando que o valor da entrada não poderá ser inferior a 25% do valor do lance ofertado e o prazo não poderá ser superior a 30 parcelas mensais e consecutivos. Devidamente atualizada pelos índices definidos pelo MM. Juiz. As guias para pagamento das parcelas mensais deverão ser geradas pelo próprio arrematante diretamente no site do Tribunal; deverá também o interessado atentar para o disposto nos demais parágrafos do artigo 895 quanto a data para pagamento das parcelas, das

garantias, da atualização mensal das parcelas vincendas e da decisão exarada pelo MM. Juiz nos autos.

Responsabilidade outras: Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados; A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especial as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, § 1º do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, do CTN, no caso de bens imóveis.

Das Garantias: Os bens serão vendidos em caráter “ad corpus”, e no estado em que se encontram, cabendo exclusivamente ao interessado fazer a verificação inclusive processual antes de ofertar lances; ressaltando que as visitas nem sempre é possível uma vez que na maioria das vezes os bens se encontram na posse do executado.

Recursos: Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento.

Da Carta de arrematação: A carta de arrematação será expedida pelo MM. Juiz nos termos dos art. 901 e 903 do código de processo civil.

Dúvidas e Esclarecimentos: pessoalmente perante o ...º Ofício Cível, ou no escritório do Leiloeiro Oficial, Avenida Marques de São Vicente, 230, SP - Capital, ou ainda, pelo telefone 11 3965-0000 / Whats App 11 95662-5151, e e-mail: atendimento@leilaobrasil.com.br.

Ficam os executados, bem como eventuais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais, será o edital “por extrato”, afixado e publicado na forma da lei, Provimento CGJ nº 32/2018, art. 428.1.2, e art. 887, § 2º do CPC. 05/08/2026

