COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA TRIGÉSIMA SEXTA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 301, 303, 305-D, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2242 / 3133-1865
E-mail: cap36vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º., 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à PRECISA PARTICIPAÇÕES ENGENHARIA COMÉRCIO E INDÚSTRIA S.A, na pessoa de JORGE TEIXEIRA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0022837-86.1996.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MAXIME contra PRECISA PARTICIPAÇÕES ENGENHARIA COMÉRCIO E INDÚSTRIA S/A, na forma abaixo:

O DR. ROSSIDELIO LOPES DA FONTE, Juiz de Direito da Trigésima Sexta Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à PRECISA PARTICIPAÇÕES ENGENHARIA COMÉRCIO E INDÚSTRIA S.A, na pessoa de JORGE TEIXEIRA**,** que no dia **29.05.2025, às 12hs:20min,** através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA,** inscrito na JUCERJA sob o nº 055, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **04.06.2025,** no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance que ofereça preço vil, de acordo com o Art. 891, § único do CPC, o *"Direito e Ação"* ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 470 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 468 e 472 - descrito e avaliado às fls. 682/683 (em 21/06/2021).- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL: Avenida Passos, nº 115, Sala 815, Centro, devidamente dimensionado e caracterizado no 2º Ofício de Registro de Imóveis sob a matrícula 51.457 e na inscrição municipal de nº 0.86.766-3 (IPTU). Prédio/Vaga: O prédio tem data de construção de 1968. A Sala possui área oficialmente edificada de 23 metros quadrados, conforme IPTU, não sendo possível a mensuração de sua segmentação e estado de conservação interno devido à modalidade indireta de avaliação. Da Avaliação Indireta: Compareci ao local no dia 07 de junho de 2021, às 16hs:15min, tendo o porteiro do prédio, Sr. Antônio Gomes, me informado que a Sala se encontrava vazia e que o condomínio não possuía chave do local. Como informei que o mandado apenas permitia a avaliação direta, fui direcionado pela portaria à sala 409, Sinocred, onde talvez pudesse encontrar chave do local. Fui informado no local, pelo Sr. Dulcindo, sócio da Sinocred, que não havia chave disponível da Sala 815, tendo ele me direcionado à sala 1006/1008 do mesmo prédio, para falar com o Dr. Robson da Silva, patrono do Autor que subscreve a petição de fls. 646/647, em que foi requerida a forma de avaliação direta. Fui recebido na Sala 1006/1008 pelo Dr. Robson, que disse que acreditava que o condomínio possuía a chave do local, e me pediu que aguardasse alguns dias pois ele achava que conhecia alguém que possuía a chave da sala. No dia 14/06/2021, recebi ligação do escritório do Dr. Robson confirmando que, de fato, não havia sido possível conseguir a chave do local, solicitando a confecção da presente avaliação sob a forma indireta, mediante a qual procedo, por método comparativo de preços da região, por ter sido a única alternativa possível. Da Região: Encontra-se servida de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, transporte e comércio próximos. AVALIO INDIRETAMENTE o imóvel acima descrito em R$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R$ 96.162,25 (noventa e seis mil, cento e sessenta e dois reais e vinte e cinco centavos).- Conforme Certidão do 2º Ofício do Registro de Imóveis/RJ., o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 51457, em nome dos Espólios de Maria da Glória Moura de Castro e Vital Ramos de Castro; constando ainda da referida matrícula: (Av-1) – Promessa de Venda: O Espólio de Maria da Glória Moura de Castro e Vital Ramos de Castro, prometeram vender o imóvel a: 1) Distribuidora Geral de Materiais de Construção "Digema" Ltda. (80%); 2) Moreno Castro, casado (10%), e 3) Jacques Eskenazi, casado (10%); (Av-2) – Cessão de Direitos Aquisitivos de 80% do Imóvel: A Distribuidora Geral de Materiais de Construção "Digema" Ltda. (60%) e José Rosenblitt, casado, (20%) cederam seus direitos aquisitivos de 80% do imóvel a Sinalva S/A. Comércio e Indústria; (Av-3) – Cessão de Direitos Aquisitivos de 10% do Imóvel: Moreno Castro e sua mulher, cederam seus direitos aquisitivos (10%) a Cia. Cinematográfica Franco Brasileira; (Av-4) – Cessão de Direitos Aquisitivos de 10% do Imóvel: Jacques Eskenazi e sua mulher Olga de Oliveira Eskenazi cederam seus direitos aquisitivos (10%) a Cia. Cinematográfica Franco Brasileira; (Av-5) – Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos: 1) Sinalva S/A. Comércio e Indústria; 2) José Rosenblitt, e, 3) Cia. Cinematográfica Franco Brasileira, prometeram ceder os seus direitos aquisitivos a Precisa Participações, Engenharia Comércio e Indústria S/A.; (R-6) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ. – Execução Fiscal nº 2001.120.019651-0, proposta pelo Município do Rio de Janeiro contra Precisa – Part. Eng. Com. e Ind. Ltda.; (R-7) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ. – Execução Fiscal nº 2004.120.027678-0, proposta pelo Município do Rio de Janeiro em face de Precisa – Part. Eng. Com. e Ind. Ltda.; (R-8) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ. – Execução Fiscal nº 0225765/06.2008.8.19.0001 (2008.001.222834-0), proposta pelo Município do Rio de Janeiro contra Precisa – Part. Eng. Com. e Ind. Ltda.- *Débitos do Imóvel:* IPTU: R$ 60.082,71 (sessenta mil, oitenta e dois reais e setenta e um centavos), referente aos exercícios de 2002, 2003 e 2007 a 2017 e 2021 a 2025; Taxa de Incêndio: R$ 631,17 (seiscentos e trinta e um reais e dezessete centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2014.- OBS.: O imóvel será

vendido livre e desembaraçado, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do Artigo 908, 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 Código Tributário Nacional.- As certidões referentes ao Art. 255, inciso XIX, Provimento de nº 83/2022 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão.- Ficam os executados intimados dos Leilões por intermédio deste edital, na pessoa de seus advogados constituídos nesses autos, na forma do Art. 889, Parágrafo Único, e seus incisos do CPC.- Condições Gerais da Alienação: Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF; Para participar do leilão oferecendo lanços pela internet, deverão previamente (no prazo de 24 horas antes do início do pregão) efetuar o seu cadastro pessoal no site do Leiloeiro (www.portellaleiloes.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); De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, “Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, forma do Art. 895, § 4º e § 5º; Art. 896, § 2º; Arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o Art. 903 do Código de Processo Civil”; Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento; A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro no ato da arrematação, bem como na adjudicação ou remissão, e custas de Cartório de 1% até o limite máximo permitido. O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar ao Juízo, por escrito, proposta de aquisição do bem, com a devida antecedência, na forma do Artigo 895 do CPC. Caso a proposta para venda parcelada venha ocorrer após a realização dos leilões, será devida a comissão de 5% ao Leiloeiro. O preço da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida através do site www.tjrj.jus.br) 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, DOC, TED ou PIX; A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos doze dias do mês de maio de 2025.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br.- Eu, Cristina Mourão Heredia, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Rossidelio Lopes da Fonte - Juiz de Direito