



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA OITAVA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 326/328/330-D, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2142
E-mail: cap28vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à PEDRO MELLO CORRETAGEM DE SEGUROS LTDA, na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0049438-21.2022.8.19.0001) proposta por CLUBE BRAVOS DE BENEFÍCIOS contra PEDRO MELLO CORRETAGEM DE SEGUROS LTDA, na forma abaixo:

O DR. DANIEL VIANNA VARGAS, Juiz de Direito da Vigésima Oitava 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 PEDRO MELLO CORRETAGEM DE SEGUROS LTDA, na pessoa de seu representante legal, que no dia **24.07.2025, às 12hs:00min**, através do site de leilões online www.portellaleiloes.com.br, pelo 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 **31.07.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão de fls. 252/253, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 157 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 155 - descrito e avaliado às fls. 245 (em 03/09/2024).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Aos 12 dias do mês de agosto do ano de 2024, às 11:00, em cumprimento ao Mandado anexo, AVALIEI o bem, Unidade nº 906 (novecentos e seis), do Edifício denominado "Cupello", situado na Avenida Ernani do Amaral Peixoto, nº 455 (quatrocentos e cinquenta e cinco), Centro, Niterói e respectiva fração ideal 64/10.000 do terreno, sito no 1º subdistrito do 1º Distrito desde Município, resultante do remembramento dos lotes 57 e 59 da mesma Avenida que mede no todo 24,00m de largura de frente; 24,03 de largura nos fundos por 24,51m de extensão de frente a fundos pelo lado direito e 25,85m pelo lado esquerdo, confrontando na frente com a referida Avenida, lado direito com o prédio nº 347, lado esquerdo com o prédio nº 467, ambos da mesma Avenida e nos fundos, com o prédio nº 336 da Rua Visconde de Sepetiba. A fração ideal de 64/10.000 acima, corresponde a Sala 906 do Edifício Cupello. Condições Gerais: Imóvel situado em prédio comercial, com 03 elevadores (sendo 02 social e 01 de serviço), com 14 (quatorze andares), sendo 02 ao 12º andar (com 12 salas por andar) do 13º andar (com 10 salas) e 14º andar (com 02 salas), portaria toda reformada, com funcionamento de porteiros (24 horas) com circuito interno de TV, piso granito, rebaxamento de teto extintor de incêndio nos andares. Unidade (906) SALA: de frente para Avenida Amaral Peixoto, com janela, piso granito, pintada, em bom estado de conservação; Copa: pequena, com bancada e armário; 01 Banheiro: pia, vaso, piso frio, azulejo até o teto. Prédio servido de transporte público, próximo ao Fórum, prédio da OAB/RJ, Prefeitura de Niterói, hospitais, barcas e comércio em geral. VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 251.293,06 (duzentos e cinquenta e um mil, duzentos e noventa e três reais e seis centavos).- Conforme Certidão do 18º Ofício de Justiça de Niterói/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 7205A, (R-6) em nome de Pedro Mello Corretagem de Seguros Limitada; constando ainda da referida matrícula: (Av-8) – **Indisponibilidade de Bens:** 3ª Vara do Trabalho de Niterói/RJ – Processo nº 00721004620035010243, indisponibilidade aprovada em nome de Pedro Mello Corretagem de Seguros Ltda.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 1181528): R\$ 1.958,86 (hum mil, novecentos e cinquenta e oito reais e oitenta e seis centavos), referente ao exercício de 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 1194949-2): R\$ 157,35 (cento e cinquenta e sete reais e trinta e cinco centavos), referente ao exercício de 2024.- 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 lances 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 arrendimento. Cientes os Srs. interessados que conforme decisão de fls. 252/253 "... A arrematação

far-se-á à vista ou no prazo de até 5 (cinco) dias, mediante caução de 30% (trinta por cento) do valor da arrematação... A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição do valor das despesas para a realização das praças. Se, uma vez iniciado os trabalhos do leiloeiro, 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. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante...". 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e sete 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, Márcia Lima de Brito, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Daniel Vianna Vargas - Juiz de Direito.