



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 318/320/322-C, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2224
E-mail: cap47vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à ESA ENGENHARIA E SISTEMAS LTDA, na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0410218-58.2016.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BARCELLOS contra ESA ENGENHARIA E SISTEMAS LTDA, na forma abaixo:

A DRA. FLAVIA JUSTUS, Juíza de Direito da Quadragésima Sétima 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 ESA ENGENHARIA E SISTEMAS LTDA, na pessoa de seu representante legal, que no dia **28.11.2025, às 12hs:10min**, 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 **03.12.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão de fls. 1146, o “Direito e Ação” ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 645 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 649 - descrito e avaliado às fls. 639/640 (em 11/12/2023), com ratificações às fls. 935/936 (em 08/11/2024) e às fls. 1085 (em 09/06/2025).- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Justificativa: Estive no endereço no dia 24.11.2023 às 11:15h, sendo informada na portaria pelo Sr. Francisco Ferreira que o local se encontra sem movimentação de pessoas há muito tempo. Imóvel: localizado à Avenida Presidente Vargas, nº 534, Sala 601, Centro, com 339m2, caracterizado e dimensionado na matrícula 15347 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, com inscrição no IPTU nº 0.179.354-6. Segundo o porteiro, o imóvel ocupa todo 6º andar do prédio, não havendo divisórias. Prédio: Construído em 1957 em concreto armado e alvenaria de tijolos e fachada em granito, o edifício é dividido em vinte e dois andares e salas com fins comerciais, com 03 (três) elevadores para transitar entre eles, oferecendo sistema de segurança com câmeras externas e internas. O acesso ao prédio se dá através de uma porta de ferro e vidro. A portaria funciona das 7 às 22 horas (de segunda à sábado), com um balcão em madeira, paredes revestidas por espelhos e mármore. Não oferece garagem. Região: Localizado na parte Central da cidade do Rio de Janeiro, em rua asfaltada com circulação de transporte público (ônibus, VLT, táxi, metrô, trem), com distribuição de energia elétrica, rede de água e esgoto, mas sofrendo pelo esvaziamento de pessoas desde a pandemia causada pelo Coronavírus. Isto posto, AVALIO o imóvel em R\$ 623.000,00 (seiscentos e vinte e três mil reais).- Conforme Certidão do 2º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 15347, (R-3) em nome de Petróleo Brasileiro S.A – Petrobrás; constando ainda da referida matrícula: (R-6) – Promessa de Compra e Venda: Escritura do 22º Serviço Notarial, livro 2770, fl. 056, de 19/03/1998; Promitente Vendedora: Petróleo Brasileiro S.A – Petrobrás; Promitente Compradora: ESA Engenharia e Sistemas Ltda; (R-7) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ – Execução Fiscal nº 0308277-94.2018.8.19.0001, proposta pelo Município do Rio de Janeiro em face de ESA Engenharia e Sistemas Ltda; (R-8) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ – Execução Fiscal nº 0444964-20.2014.8.19.0001, proposta pelo Município do Rio de Janeiro em face de ESA Engenharia e Sistemas Ltda; constando ainda certificado sobre o imóvel a seguinte prenotação: Livro Protocolo nº: 1-DS; FL.: 159; Nº 582.744; Data: 24/03/2025; Título: Ficha Baixada da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (Protocolo CNIB nº 202503.2110.03905833-IA-173) de 21/03/2025; Natureza do Ato: Indisponibilidade.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 0179354-6): R\$ 727.973,58 (setecentos e vinte e sete mil, novecentos e setenta e três reais e cinquenta e oito centavos), referente aos exercícios de 1991 e 2008 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 98699-2): R\$ 9.371,39 (nove mil, trezentos e setenta e um reais e trinta e nove centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2024. - Débitos referente a Promessa de Compra e Venda em favor de Petróleo Brasileiro S.A – Petrobrás: R\$ 1.283.278,79 (hum milhão, duzentos e oitenta e três mil, duzentos e setenta e oito reais e setenta e nove centavos), conforme planilha datada de 31/10/2023, acostada nos autos do processo nº 0159821-72.1999.0001.- 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 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e dois dias do mês de outubro 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, Eduardo Cruvello D Avila, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Flavia Justus - Juíza de Direito.