



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 211/213/215-D, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-3961
E-mail: cap01vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à INDÚSTRIAS MARTINS FERREIRA S.A, na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0118724-62.2017.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SERRA DA ESTRELA contra INDÚSTRIAS MARTINS FERREIRA S/A, na forma abaixo:

A DRA. MARISA SIMÕES MATTOS PASSOS, Juíza de Direito da Primeira 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 INDÚSTRIAS MARTINS FERREIRA S.A, na pessoa de seu representante legal, que no dia **30.04.2024, às 13hs:00min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, serão apregoados e vendidos a quem mais der acima das avaliações, ou no dia **07.05.2024**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) dos valores das respectivas avaliações, conforme decisão de fls. 713, os imóveis penhorados conforme termos de penhora às fls. 227 e 376 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 230 e 380 - descritos e avaliados às fls. 655/656 (em 30/10/2023) e às fls. 658/659 (em 30/10/2023).- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA (fls. 655/656): IMÓVEL: Situado na Rua do Acre, nº 92, Sala 201, Centro. Devidamente dimensionado e caracterizado no 4º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula nº 151.347 e na inscrição municipal de nº 1.347.746-8 (IPTU). Prédio: Integrante do Condomínio do Edifício Serra da Estrela, cuja construção data de 1976, com 02 (dois) elevadores, portaria com funcionamento de segunda a sexta-feira, no horário das 07:00 às 19:00 horas, com área edificada de 62 metros quadrados, conforme espelho de IPTU e desprovido de garagem. Sala 201: Unidade comercial, com área edificada de 65 metros quadrados, não havendo possibilidade de circunstanciar o estado do imóvel, devido o tipo de Avaliação realizada. Sendo assim, foram colhidas amostras de imóveis nas áreas próximas e área edificada semelhantes. Da Região: Encontra-se servida de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, transporte e vasto comércio. AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 188.491,31 (cento e oitenta e oito mil, quatrocentos e noventa e um reais e trinta e um centavos). Conforme Certidão do 7º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 51772, em nome de Ribenboim Engenharia Ltda e Iperoig Construtora e Imobiliária Ltda; constando ainda da referida matrícula: (Av-01) – Penhora: 6ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ – Execução Fiscal nº 1298/94, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Ribenboim Engenharia Ltda; (Av-02) – Penhora: 6ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ – Execução Fiscal nº 0314/1993, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Ribenboim Engenharia Ltda; (Av-03) – Penhora: 6ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ – Execução Fiscal nº 2155/96, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Ribenboim Engenharia Ltda; (Av-04) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ – Execução Fiscal nº 2002.120.077813-6, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Ribenboim Engenharia Ltda e Outra; (Av-05) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ – Execução Fiscal nº 2004.120.029828-3, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Ribenboim Engenharia Ltda; (Av-06) – Penhora: 40ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0354674-95.2010.8.19.0001, Ação movida pelo Condomínio do Edifício Serra da Estrela em face de Indústria Martins Ferreira S.A.- Conforme Escritura de Compra e Venda datada de 18/11/1996, acostada às fls. 206/209 dos autos, consta como Outorgantes Vendedoras Ribenboim Engenharia Ltda e Iperoig Construtora e Imobiliária Ltda, e como Outorgada Compradora Indústrias Martins Ferreira S.A.- *Débitos do Imóvel:* IPTU (inscrição nº 1347746-8): R\$ 41.142,40 (quarenta e um mil, cento e quarenta e dois reais e quarenta centavos), referente aos exercícios de 2015 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 557571-7): R\$ 869,63 (oitocentos e sessenta e nove reais e sessenta e três centavos), referente aos exercícios de 2018 a 2023.- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA (fls. 658/659): IMÓVEL: Situado na Rua do Acre, nº 92, Sala 202, Centro. Devidamente dimensionado e caracterizado no 4º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula nº 148.002 e na inscrição municipal de nº 1.347.747-6 (IPTU). Prédio: Integrante do Condomínio do Edifício Serra da Estrela, cuja construção data de 1976, com 02 (dois) elevadores, portaria com funcionamento de segunda a sexta-feira, no horário das 07:00 às 19:00 horas, com área edificada de 62 metros quadrados, conforme espelho de IPTU e desprovido de garagem. Sala 202: Unidade comercial, com área edificada de 65 metros quadrados, não havendo possibilidade de circunstanciar o estado do imóvel, devido o tipo de Avaliação realizada. Sendo assim, foram colhidas amostras de imóveis nas áreas próximas e área edificada semelhantes. Da Região: Encontra-se servida de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, transporte e vasto comércio. AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 188.491,31 (cento e oitenta e oito mil, quatrocentos e noventa e um reais e trinta e um

centavos).- Conforme Certidão do 7º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 52355, em nome de Ribenboim Engenharia Ltda e Iperoig Construtora e Imobiliária Ltda; constando ainda da referida matrícula: (Av-01) – Penhora: 7ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ – Execução Fiscal nº 1283/94, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Ribenboim Engenharia Ltda e Outra; (Av-02) – Penhora: 7ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ – Execução Fiscal nº 2123/96, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Ribenboim Engenharia Ltda e Outra; (Av-03) – Penhora: 7ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ – Execução Fiscal nº 2478/99, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Ribenboim Engenharia Ltda e Outra; (Av-04) – Penhora: 7ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ – Execução Fiscal nº I-0325/1993, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Ribenboim Engenharia Ltda; (Av-05) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ – Execução Fiscal nº 2004.120.053784-8, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Ribenboim Engenharia Ltda e Outra; (Av-06) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ – Execução Fiscal nº 0222910-64.2002.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Ribenboim Engenharia Ltda e Outra.- Conforme Escritura de Compra e Venda datada de 18/11/1996, acostada às fls. 206/209 dos autos, consta como Outorgantes Vendedoras Ribenboim Engenharia Ltda e Iperoig Construtora e Imobiliária Ltda, e como Outorgada Compradora Indústrias Martins Ferreira S.A.- *Débitos do Imóvel:* IPTU (inscrição nº 1347747-6): R\$ 41.142,40 (quarenta e um mil, cento e quarenta e dois reais e quarenta centavos), referente aos exercícios de 2015 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 557572-5): R\$ 869,63 (oitocentos e sessenta e nove reais e sessenta e três centavos), referente aos exercícios de 2018 a 2023.- OBS.: Os imóveis serão vendidos livres e desembaraçados, 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. 254, inciso XX, Provimento de nº 82/2020 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 suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e seis dias do mês de março de 2024.- 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, Fernando Antonio dos Santos, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Marisa Simões Mattos Passos - Juíza de Direito.