



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA TERCEIRA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Lâmina I, 3º Andar, Salas 359/361/363-D, Centro, RJ.
Telefone: 3133-2377
E-mail: cap23vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à BRATESTX COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE ROUPAS LTDA, na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Monitória (Processo nº 0353004-22.2010.8.19.0001) proposta por FUNDO DE RECUPERAÇÃO DE ATIVOS – FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS contra BRATESTX COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE ROUPAS LTDA, na forma abaixo:

A DRA. FLAVIA JUSTUS, Juíza de Direito da Vigésima Terceira 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 BRATESTX COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE ROUPAS LTDA, na pessoa de seu representante legal, que no dia **06.05.2024, às 12hs:00min**, 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 **13.05.2024**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, conforme despacho de fls. 1086/1087, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 366 e 481 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 479 - descrito e avaliado às fls. 899/919 (em 24/05/2022).- **LAUDO PERICIAL: DO IMÓVEL:** O imóvel objeto da lide está localizado na Rua São Francisco Xavier, nº 955 e 955 Fundos (Galpão) e respectivo terreno, Maracanã, Rio de Janeiro, RJ. A região é atendida por uma infraestrutura completa, comum dos grandes centros urbanos, equipada com redes de abastecimento de água, coleta de esgoto, energia elétrica, telefonia, drenagem pluvial, ruas asfaltadas e iluminadas e, ainda, de serviço amplo de transporte coletivo. Nota-se, também, no seu entorno uma farta disponibilidade de serviços públicos (bancos, correios, escolas, supermercados), além de um comércio variado de lojas que visam atender as necessidades básicas dos moradores do bairro com ampla variedade de produtos e serviços. No que se refere à unidade objeto da lide, trata-se de unidade construída em quatro pavimentos, com área total de 1.374m², distribuída da seguinte forma: Primeiro Pavimento: trata-se de um patamar técnico e possui um banheiro. Segundo Pavimento: Possui 9 salas, sendo 2 com banheiro, e mais 4 banheiros coletivos. Terceiro Pavimento: Possui um salão aberto e 8 banheiros. Quarto Pavimento: Possui um salão aberto e 2 vestiários. Galpão: Possui 2 pavimentos e 2 banheiros em cada andar. Concluída a descrição do imóvel, caso persista alguma dúvida sobre as características apresentadas ou, ainda, sobre eventuais detalhes involuntariamente omitidos, uma melhor visualização do local pode ser obtida nas fotos anexadas ao final deste Laudo. VALOR do imóvel: R\$ 5.370.597,00 (cinco milhões, trezentos e setenta mil, quinhentos e noventa e sete reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 5.955.764,33 (cinco milhões, novecentos e cinquenta e cinco mil, setecentos e sessenta e quatro reais e trinta e três centavos).- Conforme Certidão do 1º Serviço Registral de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 75264, em nome de Brastex Comércio e Indústria de Roupas Ltda; constando ainda da referida matrícula: **(Av-5/Av-6) – Locação:** Nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Locação de 01/10/2009 e 18/08/2010, Brastex Comércio e Indústria de Roupas Ltda, deu o imóvel matriculado em locação a firma Equipe Ativa Intermediação Negocial Comércio e Licenciamentos Ltda, pelo prazo de 10 anos, iniciando-se em 01/10/2009 e término em 30/09/2019; **(R-8) – Penhora:** 47ª Vara Cível/RJ – Ação Monitória nº 0352873-47.2010.8.19.0001, movida por Fundo de Recuperação de Ativos – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios não padronizados (FRA) em face de Brastex Comércio e Indústria de Roupas Ltda; **(R-9) – Penhora:** 40ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – Execução nº 0189356-60.2010.8.19.0001, movida por Banco Bradesco S.A. em face de Brastex Comércio e Indústria de Roupas Ltda, Hélio Katz, Tatiana Katz, Fiszil Chil Katz e Esther Katz; **(R-10) – Penhora:** 12ª Vara de Fazenda Pública/RJ – Execução Fiscal nº 0219236-63.2011.8.19.0001, movida por Município do Rio de Janeiro em face de Brastex Comércio e Indústria de Roupas Ltda; **certificado ainda que,** consta prenotado sob o nº 435436, Talão 536851, Lº 1-BV, fls. 139 de 23/07/2021, Ofício: 391/2021/OF da 18 Vara Cível/RJ de 15/07/2021 – Penhora; consta prenotado sob o nº 456349, Talão 562316, Lº 1-CB, fls. 33 de 14/09/2023, OF. 358/2023 de 11/09/23 da 18 Vara Cível/RJ – Canc. Penhora MD-819202311108264.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 0214523-3): R\$ 3.078.386,62 (três milhões, setenta e oito mil, trezentos e oitenta e seis reais e sessenta e dois centavos), referente aos exercícios de 2005 e 2007 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 114159-7): R\$ 17.393,49 (dezessete mil, trezentos e noventa e três reais e quarenta e nove centavos), referente aos exercícios de 2018 a 2023.- **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. 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.- Cientes os Srs. interessados que conforme decisão de fls. 1086, “... *No que se refere a possibilidade de eventuais propostas de interessados no imóvel para pagamento em prestações, o pedido deve ser apresentado nos autos com a devida antecedência para apreciação do Juízo, nos moldes 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, Cezar Augusto Botelho, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Flavia Justus - Juíza de Direito.