



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA TRIGÉSIMA PRIMEIRA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 327/329/331-D, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2332
E-mail: cap31vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à TENSOR ENGENHARIA S.A, na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0077986-86.2004.8.19.0001) proposta por MA DS RECURSOS HUMANOS LTDA contra TENSOR ENGENHARIA S.A, na forma abaixo:

O DR. LUIZ CLAUDIO SILVA JARDIM MARINHO, Juiz de Direito da Trigésima 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 TENSOR ENGENHARIA S.A, na pessoa de seu representante legal, que no dia **11.06.2024, às 12hs:30min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, serão apreçados e vendidos a quem mais der acima das avaliações, ou no dia **18.06.2024**, 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, os imóveis penhorados conforme termos de penhora às fls. 522/523 e 549 - tendo sido a executada intimada das penhoras conforme fls. 529 - descritos e avaliados às fls. 896/897 e 899/900 (em 01/09/2023).- AUTO DE AVALIAÇÃO (fls. 896/897), na forma abaixo: Ao(s) 01 dia(s) do mês de setembro do ano de 2023, às 13:10, em cumprimento ao Mandado anexo, AVALIEI o(s) bem(ns) penhorados, conforme se segue: AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel mencionado sito na Rua do Livramento, nº 114, Gamboa: Devidamente dimensionado e caracterizado no Segundo Ofício de Registro de Imóveis, matrícula 34.209 e, Inscrição Municipal nº 0.226.744-1 (IPTU), conforme fotocópias da Certidão que foram apresentadas pela parte autora, que acompanharam o mandado entregue a este Servidor. Prédio: construído em alvenaria de tijolos e revestido por argamassa e pintura plástica, não sendo realizada a vistoria da unidade devido a mesma se encontrar fechada, sem moradores ou, empresas estabelecidas no local. Edificação utilizada para finalidades exclusivamente comercial, com unidade autônoma com 56m2 de área edificada (conforme indicado pela Guia do IPTU apresentada); não sendo possível a conferência da mensuração de sua segmentação e estado de conservação devido à modalidade de avaliação utilizada. Impossibilidade de se verificar a parte elétrica e hidráulica da unidade pelos motivos acima expostos. Sendo utilizado como parâmetro para a diligência a documentação trazida a este Servidor junto ao mandado de Avaliação. Verificado que o prédio em sua face externa estar com aparência regular, não sendo visualizado na construção pontos de vazamento de água aparente. Da Região: Encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, meios de transportes coletivos a certa distância da porta da edificação. Construção próxima ao Morro da Providência com verificação no logradouro, em sua parte final, de funcionamento de tráfico de entorpecentes com agentes de contenção armados no local tendo esta informação sido transmitida ao BPM da área. Sendo observados estes critérios para desvalorização do bem em Avaliação. Desta forma com base na legislação vigente, no acima mencionado e por pesquisas de mercado de imóveis na região AVALIO o imóvel acima descrito e a sua correspondente fração ideal de terreno, em R\$ 156.000,00 (cento e cinquenta e seis mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 163.359,13 (cento e sessenta e três mil, trezentos e cinquenta e nove reais e treze centavos).- Conforme Certidão do 2º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 34209, (R-4) em nome de Tensor Engenharia S.A; constando ainda da referida matrícula: (R-10) – Penhora: 4ª Vara Federal de Execução Fiscal, do Rio de Janeiro – Execução Fiscal nº 0504550-65.2007.4.02.5101, proposta pela Fazenda Nacional em face de Tensor Engenharia S.A.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 0226744-1): R\$ 18.363,59 (dezoito mil, trezentos e sessenta e três reais e cinquenta e nove centavos), referente aos exercícios de 2018 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 1886517-0): R\$ 883,16 (oitocentos e oitenta e três reais e dezesseis centavos), referente aos exercícios de 2018 a 2023.- AUTO DE AVALIAÇÃO (fls. 899/900), na forma abaixo: Ao(s) 01 dia(s) do mês de setembro do ano de 2023, às 13:10, em cumprimento ao Mandado anexo, AVALIEI o(s) bem(ns) penhorados, conforme se segue: AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel mencionado sito na Rua do Livramento, nº 116, Gamboa: Devidamente dimensionado e caracterizado no Segundo Ofício de Registro de Imóveis, matrícula 55.283 e, Inscrição Municipal nº 0.226.746-6 (IPTU), conforme fotocópias da Certidão que foram apresentadas pela parte autora, que acompanharam o mandado entregue a este Servidor. Prédio: construído em alvenaria de tijolos e revestido por argamassa e pintura plástica, não sendo realizada a vistoria da unidade devido a mesma se encontrar fechada, sem moradores ou, empresas estabelecidas no local. Edificação utilizada para finalidades exclusivamente comercial, com unidade autônoma com 145m2 de área edificada (conforme indicado pela Guia do IPTU apresentada); não sendo possível a conferência da mensuração de sua segmentação e estado de conservação devido à modalidade de avaliação utilizada. Impossibilidade de se verificar a parte elétrica e hidráulica da unidade pelos motivos acima expostos. Sendo utilizado como parâmetro para a diligência a documentação trazida a este Servidor junto ao mandado de Avaliação. Verificado que o prédio em sua face externa estar com aparência regular, não sendo visualizado na construção pontos de vazamento de água

aparente. Da Região: Encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, meios de transportes coletivos a certa distância da porta da edificação. Construção próxima ao Morro da Providência com verificação no logradouro, em sua parte final, de funcionamento de tráfico de entorpecentes com agentes de contenção armados no local tendo esta informação sido transmitida ao BPM da área. Sendo observados estes critérios para desvalorização do bem em Avaliação. Desta forma com base na legislação vigente, no acima mencionado e por pesquisas de mercado de imóveis na região AVALIO o imóvel acima descrito e a sua correspondente fração ideal de terreno, em R\$ 348.000,00 (trezentos e quarenta e oito mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 364.416,53 (trezentos e sessenta e quatro mil, quatrocentos e dezesseis reais e cinquenta e três centavos).- Conforme Certidão do 2º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 55283, (R-5) em nome de Tensor Engenharia S.A; constando ainda da referida matrícula: (R-11) – Penhora: 4ª Vara Federal de Execução Fiscal, Seção Judiciária do Rio de Janeiro – Execução Fiscal nº 0504550-65.2007.4.02.5101, proposta pela Fazenda Nacional em face de Tensor Engenharia S.A.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 0226746-6): R\$ 26.682,72 (vinte e seis mil, seiscentos e oitenta e dois reais e setenta e dois centavos), referente aos exercícios de 2018 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 120033-6): R\$ 4.950,40 (quatro mil, novecentos e cinquenta reais e quarenta centavos), referente aos exercícios de 2018 a 2023.- Cientes os Srs. interessados que conforme decisão de fls. 965/967, “... A venda se dará livre e desembaraçada, 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 CTN...”.- 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.- Cientes os Srs. interessados que conforme decisão de fls. 965/967, “... Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até o dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. O valor da comissão do leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante... A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remissão ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 3,0% (três por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas...”.- 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 dezesseis dias do mês de abril 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, Alessandra Lemos Mascarello, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as) Luiz Claudio Silva Jardim Marinho - Juiz de Direito.