



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 SAP – ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÃO E ENGENHARIA LTDA, na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0069126-71.2019.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO COMARTE contra SAP – ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÃO E ENGENHARIA LTDA, na forma abaixo:

O DR. DANIEL SCHIAVONI MILLER, 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 SAP – ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÃO E ENGENHARIA LTDA, na pessoa de seu representante legal, que no dia **03.07.2024, às 12hs:00min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da Leiloeira Pública **FABIOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, serão apregoados e vendidos a quem mais der acima das avaliações, ou no dia **08.07.2024**, 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. 11461 e 11464 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 11459 e 11474 - descritos e avaliados às fls. 11503/11504 e 11506/11507 (em 20/09/2023).- LAUDO DE AVALIAÇÃO (fls. 11503/11504); BEM: Box nº 1601, localizado à Rua da Candelária, nº 79, Bloco B, Centro, Rio de Janeiro, com 17m2, caracterizado e dimensionado na matrícula 16106 do Cartório do 4º Of. de Reg. de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, com inscrição no IPTU sob o nº 0.996.209-3. Prédio: Construção de 1968 em concreto armado e alvenaria de tijolos. Funcionando das 7 às 19 horas (segunda à sexta-feira) e das 7 às 16 horas (sábados). Trata-se de um edifício com 18 (dezoito) andares, divididos em 04 (quatro) espaços por andar, definidos com finalidade de estacionamento de veículos. Oferece um elevador com serviço de manobrista, além de escadas laterais para acessar todos os andares. Região: Localizado na parte Central da cidade do Rio de Janeiro, em rua asfaltada até o edifício, com circulação de transporte público (ônibus, VLT, táxi, metrô), próximo à Região revitalizada do "Porto Maravilha", com distribuição de energia elétrica, rede de água e esgoto. Porém, sofrendo pelo esvaziamento de pessoas em razão da pandemia causada pela Covid/19, recebendo informação dos funcionários que há muito tempo não ocorrem venda ou aluguel de vagas. Isto posto, AVALIO o imóvel em R\$ 26.300,00 (vinte e seis mil e trezentos reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 27.540,67 (vinte e sete mil, quinhentos e quarenta reais e sessenta e sete centavos).- Conforme Certidão do 7º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 53104, em nome de SAP – Administração, Participação e Engenharia Ltda; constando ainda da referida matrícula: (Av-1) – Indisponibilidade: em cumprimento ao que determina o parágrafo 3º, do artigo 14, do Provimento número 39/2014, do CNJ, de 25 de julho de 2014, normatizado pelo Aviso número 1681/2014, da CGJ/RJ, de 28 de outubro de 2014 e de acordo com a certidão da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, protocolo número 202203.0513.02037785-IA-790, verifica-se que consta em nome de SAP Administração, Participação e Engenharia Ltda, decretação de indisponibilidade de bens, por ordem do TRF2 – Tribunal Regional Federal de Segunda Região – Fórum / Vara: 7ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro, nos termos da Medida Cautelar Inominada Penal, processo número 01343956620144025101; (R-3) – Penhora: 12ª Vara Federal de Execução Fiscal da Seção Judiciária do Rio de Janeiro – Execução Fiscal nº 0042715-29.2016.4.02.5101/RJ, movida por União – Fazenda Nacional em face de SAP – Administração, Participação e Engenharia Ltda; (Av-4) – Em conformidade com Provimento número 143, de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça – Poder Judiciário, a matrícula 53104 – Ficha 65640, passou a ter a seguinte numeração: 093385.2.0053104-05; (Av-5) – Indisponibilidade: em conformidade com a Central de Indisponibilidade de Bens, consta o Processo número 01315007520075010008 (Protocolo CNIB: 202303.2412.02622267-IA-900, em 24 de março de 2023) – Instituição: TST – Tribunal Superior do Trabalho – RJ – Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região – Fórum / Vara: 8ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, em nome de SAP Administração, Participação e Engenharia Ltda, ficando indisponível o imóvel descrito na matrícula.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 0996209-3): R\$ 8.832,72 (oito mil, oitocentos e trinta e dois reais e setenta e dois centavos), referente aos exercícios de 2023 e 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2948405-2): R\$ 503,92 (quinhentos e três reais e noventa e dois centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2023.- LAUDO DE AVALIAÇÃO (fls. 11506/11507); BEM: Box nº 901, localizado à Rua da Candelária, nº 79, Bloco B, Centro, Rio de Janeiro, com 17m2, caracterizado e dimensionado na matrícula 129.863 do Cartório do 4º Of. de Reg. de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, com inscrição no IPTU sob o nº 0.996.181-4. Prédio: Construção de 1968 em concreto armado e alvenaria de tijolos. Funcionando das 7 às 19 horas (segunda à sexta-feira) e das 7 às 16 horas (sábados). Trata-se de um edifício com 18 (dezoito) andares, divididos em 04 (quatro) espaços por andar, definidos com finalidade de estacionamento de veículos. Oferece um elevador com serviço de manobrista, além de escadas laterais para acessar todos os andares. Região: Localizado na parte Central da cidade do Rio de Janeiro, em rua asfaltada até o prédio, com circulação de transporte público (ônibus, VLT, táxi, metrô), próximo à Região revitalizada do "Porto Maravilha", com distribuição de energia elétrica, rede de água e esgoto. Porém, sofrendo pelo esvaziamento de pessoas em razão da pandemia causada pela Covid/19, recebendo informação dos funcionários que há muito tempo não ocorrem venda ou aluguel de vagas. isto posto, AVALIO o imóvel em R\$ 26.300,00 (vinte e seis mil e trezentos reais), sendo

atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 27.540,67 (vinte e sete mil, quinhentos e quarenta reais e sessenta e sete centavos).- Conforme Certidão do 7º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 53118, em nome de SAP – Administração, Participação e Engenharia Ltda; constando ainda da referida matrícula: (Av-2) – Indisponibilidade: em cumprimento ao que determina o parágrafo 3º, do artigo 14, do Provimento número 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça de 25 de julho de 2014, normatizado pelo Aviso número 1681/2014, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro de 28 de outubro de 2014, e de acordo com a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, protocolo número 202203.0513.02037785-IA-790, verifica-se que consta em nome de SAP Administração, Participação e Engenharia Ltda, decretação de indisponibilidade de bens, por ordem do TRF2 – Tribunal Regional Federal da 2ª Região – Fórum / Vara: 7ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro, nos termos da Medida Cautelar Inominada Penal, processo número 01343956620144025101, ficando, em consequência, indisponível o imóvel descrito na matrícula; (R-4) – Penhora: 12ª Vara Federal de Execução Fiscal da Seção Judiciária do Rio de Janeiro – Execução Fiscal nº 0042715-29.2016.4.02.5101/RJ, movida por União – Fazenda Nacional em face de SAP – Administração, Participação e Engenharia Ltda; (Av-5) – em conformidade com o Provimento número 143, de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça – Poder Judiciário, a matrícula 53118 – Ficha 65538, passou a ter a seguinte numeração: 093385.2.0053118-60; (Av-6) – Indisponibilidade: em conformidade com a Central de Indisponibilidade de Bens, consta o Processo número 01315007520075010008 (Protocolo CNIB: 202303.2412.02622267-IA-900, em 24 de março de 2023) – Instituição: TST – Tribunal Superior do Trabalho – RJ – Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região – Fórum / Vara: 8ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, em nome de SAP Administração, Participação e Engenharia Ltda, ficando indisponível o imóvel descrito na matrícula.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 0996181-4): R\$ 34.992,57 (trinta e quatro mil, novecentos e noventa e dois reais e cinquenta e sete centavos), referente aos exercícios de 2004 a 2006 e 2014 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2948404-5): R\$ 503,92 (quinhentos e três reais e noventa e dois centavos), referente aos exercícios de 2019 e 2023.- Cientes os Srs. interessados que, conforme decisão de fls. 11598/11600, “... 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 pela Sra. Leiloeira 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 da Leiloeira (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 da Leiloeira); 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. 11598/11600, “... 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 de 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 remição 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% à Leiloeira. 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 da Leiloeira, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente da Sra. Leiloeira 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 da Sra. Leiloeira 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 dezessete dias do mês de junho 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) Daniel Schiavoni Miller- Juiz de Direito.