



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA SEXTA VARA CÍVEL**  
**Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 216/218/220-C, Castelo, RJ.**  
**Telefone: 3133-2499 / 3133-3574**  
**E-mail: cap16vciv@tjrj.jus.br**

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à MAXI RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, na pessoa de seu representante legal, CARLOS SAAD FRAIHA, PRESIDENTE PARTICIPAÇÕES LTDA, na pessoa de seu representante legal, CONSTRUTORA PRESIDENTE S/A, na pessoa de seu representante legal, WILSON FRAIHA e à MYRIAM KOURY FRAIHA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0197407-80.1998.8.19.0001) proposta por BANCO BRADESCO S/A contra MAXI RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CARLOS SAAD FRAIHA, PRESIDENTE PARTICIPAÇÕES LTDA, CONSTRUTORA PRESIDENTE S/A, WILSON FRAIHA e MYRIAM KOURY FRAIHA, na forma abaixo:

A DRA. ADRIANA SUCENA MONTEIRO JARA MOURA, Juíza de Direito da Décima Sexta 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 MAXI RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, na pessoa de seu representante legal, CARLOS SAAD FRAIHA, PRESIDENTE PARTICIPAÇÕES LTDA, na pessoa de seu representante legal, CONSTRUTORA PRESIDENTE S/A, na pessoa de seu representante legal, WILSON FRAIHA e à MYRIAM KOURY FRAIHA, que no dia **24.10.2024, às 12hs:40min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://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 **29.10.2024**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, conforme decisão de fls. 2709, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 2010 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 1962 / 2012 - descrito e avaliado às fls. 2694 (em 07/08/2023).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO: IMÓVEL:** Situado na Rua do Rosário, nº 61, Sala 403. Devidamente dimensionado e caracterizado no 7º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula 26069-02 BD e na inscrição municipal (IPTU) de nº 1.828.496-8, conforme fotocópias da Certidão que acompanham o mandado e fazem partes integrantes deste laudo. Prédio: Prédio comercial, construído em 1988, sem garagem, possuindo 2 elevadores e circuito interno de câmeras com portaria funcionando nos dias úteis das 7:00hs às 22hs e sábado de 7:00hs às 14hs. Sala: Em bom estado de conservação, não aparentando ter infiltração. Constituído de uma sala e um banheiro. Com metragem de 27 metros quadrados conforme carnê do IPTU: 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, próximo ao metrô e ao VLT. AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 68.066,31 (sessenta e oito mil, sessenta e seis 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 26069 - 2-BD, em nome de Maxi Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 1828496-8): R\$ 38.633,82 (trinta e oito mil, seiscentos e trinta e três reais e oitenta e dois centavos), referente aos exercícios de 2010, 2011 e 2013 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 784725-4): R\$ 516,80 (quinhentos e dezesseis reais e oitenta centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2023; Condomínio: R\$ 117.231,76 (cento e dezessete mil, duzentos e trinta e um reais e setenta e seis centavos), conforme planilha datada de 10/09/2024.- 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](http://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. 2709, "... a arrematação far-se-á à vista ou no prazo de até quinze dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro...".- 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](http://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 trinta dias do mês de setembro de 2024.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br).- Eu, Vanessa Lisboa Martins, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Adriana Sucena Monteiro Jara Moura - Juíza de Direito.