



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA SEGUNDA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 365/367/369-D, Centro, RJ.
Telefone: 3133-2383
E-mail: cap22vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à GRUPO OK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0170314-74.2000.8.19.0001) proposta por Espólio de AURI RIBEIRO contra GRUPO OK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, na forma abaixo:

A DRA. ANNA ELIZA DUARTE DIAB JORGE, Juíza de Direito da Vigésima Segunda 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 GRUPO OK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, na pessoa de seu representante legal, que no dia **24.10.2024, 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, 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 que ofereça preço vil, de acordo com o Art. 891, § único do CPC, os imóveis penhorados conforme termos de penhora às fls. 779 e 818 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 780 - descritos e avaliados às fls. 2302/2323 (em 09/09/2022), com ratificação do laudo às fls. 2397/2403 (em 10/01/2023).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Informações Básicas: Tipo de imóvel: Apartamento padrão. Endereço: Rua Prefeito Dulcídio Cardoso, nº 1500, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ. Data da avaliação: setembro de 2022. Objetivo: Determinar o Valor de mercado para venda. Finalidade: Este Laudo Completo de Avaliação foi elaborado para fins de atendimento ao requerido junto ao Processo Judicial 0170314-74.2000.8.19.0001. Metodologia: Comparativo Direto de Dados de Mercado. Valor/m2: R\$ 8.672,57. Objetivo: Determinar o valor de mercado do imóvel correspondente aos Apartamentos 1905 e 1906, localizados na Rua Prefeito Dulcídio Cardoso, nº 1500, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ. Trata-se de um logradouro com pavimentação asfáltica, topografia plana, predominância de edificações multifamiliares dotado de toda infraestrutura urbana. Dos Imóveis: Trata-se das unidades 1.905 e 1.906 do Condomínio do Edifício Spazio Barra. O condomínio possui infraestrutura de lazer, garagem e elevadores e apresenta-se em bom estado de conservação. O prédio foi erguido sobre um terreno com formato retangular e topografia plana. Possui estrutura em concreto armado, com fechamentos em alvenaria de tijolo cerâmico, fachada revestida em material cerâmico e granitos com esquadrias em alumínio anodizado e fechamento em vidro. Internamente é composto de 04 (quatro) quartos, sendo 01 (uma) suíte, sala, 01 banheiro social, 01 lavabo, varanda e dependência de empregada totalizando 113 m2. Caracterização da Região: Logradouro e Circunvizinhança: O condomínio possui acesso por rua pavimentada ocupada predominante por imóveis comerciais com fluxo médio de veículos. Existem linhas de coletivos que circulam pela localidade, fazendo ligação com os demais bairros da cidade e municípios adjacentes. A Rua Dulcídio Cardoso é rodeada por diversos condomínios, local pouco movimentado, aspecto que facilitou a adaptação da rua, para prática de esportes como skate, ciclismo, corrida ou apenas caminhada. Deslocamentos: Ônibus: 548 - INT3, 553 - INT8, 565, 900, Metrô: METRÔ L1+L4. As estações mais próximas de Avenida Prefeito Dulcídio Cardoso, 1500, são: Praça São Perpetuo / Praça do Ó está a 139 metros de distância, 3 min de caminhada. Posto 3 está a 205 metros de distância, 3 min de caminhada. Ponto Final - Downtown está a 223 metros de distância, 4 min de caminhada. Avenida das Américas / Downtown (sentido Alvorada) está a 359 metros de distância, 5 min de caminhada. Windsor Barra Hotel está a 429 metros de distância, 6 min de caminhada. Avenida das Américas / Città América / Comitê Olímpico Brasileiro - sentido Alvorada está a 501 metros de distância, 7 min de caminhada. Avaliação do Imóvel: Caracterização do imóvel: Endereço: Rua Prefeito Dulcídio Cardoso, nº 1.500, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ. Unidades 1.905 e 1906. Uso: Residencial. Estado de conservação: Normal. Área privativa: 113m2. Metodologia com a finalidade de se chegar ao valor de locação do imóvel avaliando, optamos por desenvolver o Método Comparativo de Dados de Mercado, conforme preconiza a NBR 14653-1. CONCLUSÃO: O valor de mercado para venda de cada uma das unidades objeto da presente avaliação, calculado com base no mês de referência de setembro/2022 é de: Apartamento 1905: R\$ 980.000,00 (novecentos e oitenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 1.026.230,47 (hum milhão, vinte e seis mil, duzentos e trinta reais e quarenta e sete centavos), para a unidade. Apartamento 1906: R\$ 980.000,00 (novecentos e oitenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 1.026.230,47 (hum milhão, vinte e seis mil, duzentos e trinta reais e quarenta e sete centavos), para a unidade.- Conforme Certidão do 9º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o Apartamento 1905, encontra-se matriculado sob o nº 217.209, em nome de Grupo OK Empreendimentos Imobiliários Ltda; constando ainda da referida matrícula: (R-02) – Hipoteca em favor do Banco Safra S/A; (Av-03) – Indisponibilidade: Pelo Aviso nº 052/2001 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no Diário Oficial de 28.02.2001, fica averbada a Indisponibilidade do imóvel, conforme decidido nos autos da Ação Civil Pública nº 2000.61.00.012554-5, movida pelo Ministério Público Federal em face do Grupo Ok Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Processo número 102.306/2000 CJ – 12ª Vara Cível Federal da Seção

Judiciária de São Paulo – SP); (R-4) – Penhora: 6ª Vara Cível da Barra da Tijuca – RJ – Ação Indenizatória (Processo nº 2003.209.007999-4), movida por Marcos Vinícius de Oliveira Couto em face de Grupo OK Construções e Incorporações Ltda.; (Av-5) – Aditamento: Fica averbado o Aditamento à averbação 3, para constar que foi mantida a Indisponibilidade do imóvel, determinada também pelo Aviso nº 70/2012 de 31/01/12 publicado no Diário Oficial de 07/02/12 da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, decidida nos autos da Ação Civil Pública – Processo nº 2000.61.00.012554-5, nos termos do Ofício nº 099/2011/GA12/L1.100/2011 de 26/10/11 da 12ª Vara Cível Federal da Seção Judiciária de São Paulo – SP., (N/Ref. Processo nº 2000.102306 CJ); (Av-6) – Aditamento: Pelo Ofício nº 4146063-UTU3 de 22/12/14 do Tribunal Regional Federal de São Paulo – SP, prenotado em 29/12/14 com o nº 1617294 à fl. 87vº do Livro I-IN, fica averbado o aditamento à averbação 3, para constar que foi mantida a indisponibilidade do imóvel, por determinação judicial, processo nº 2000.61.00.012554-5, apelação civil nº 0012554-78.2000.4.03.6100; (Av-7) – Aditamento: Pelo ofício nº 4837299-UVIP de 16/10/15 do Tribunal Regional Federal da 3ª Região de São Paulo – SP, prenotado em 30/10/15 com o nº 1665906 à fl. 38 do livro 1-IT, fica averbado o Aditamento à averbação 6, para constar que a competência para o cancelamento da indisponibilidade do imóvel é exclusiva do Juízo da 12ª Vara Federal de São Paulo ou do Tribunal Regional Federal da 3ª Região de São Paulo – SP, por determinação judicial, processo nº 2000.61.00.012554-5, Apelação Civil nº 0012554-78.2000.4.03.6100; (Av-8) – Indisponibilidade do imóvel conforme ordem de 26/04/2019, em face de Grupo OK Empreendimentos Imobiliários Ltda, decidida nos autos da ação oriunda da 5ª Vara do Trabalho de Fortaleza - CE - Processo nº 00396008620065070005 – Protocolo 201904.2611.00781852-IA-180; (Av-9) – Indisponibilidade do imóvel conforme ordem de 01/06/2022, em face de Grupo OK Empreendimentos Imobiliários Ltda, decidida nos autos da ação oriunda da 58ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro - RJ - Processo nº 00015329420115010058 – Protocolo 202206.0114.02176197-IA-509; constando ainda certificado que, constam lançados no Indicador Pessoal, e na Central Nacional de Indisponibilidade de bens (CNIB), Indisponibilidades em nome do Grupo OK Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ nº 24.934.309/0007-17; que, consta prenotado com o nº 1736629, Termo de 11/01/2017 da 22ª Vara Cível (Penhora); constando processo nº 0093658-80.2017.8.19.0001; na Vara de Registros Públicos.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 3231640-8): R\$ 55.362,25 (cinquenta e cinco mil, trezentos e sessenta e dois reais e vinte e cinco centavos), referente aos exercícios de 2015, 2016 e 2019 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 4345222-6): não apresenta débitos.- Conforme Certidão do 9º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o Apartamento 1906, encontra-se matriculado sob o nº 217.210, em nome de Grupo OK Empreendimentos Imobiliários Ltda; constando ainda da referida matrícula: (R-02) – Hipoteca em favor do Banco Safra S/A; (Av-03) – Indisponibilidade: Pelo Aviso nº 052/2001 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no Diário Oficial de 28.02.2001, fica averbada a Indisponibilidade do imóvel, conforme decidido nos autos da Ação Civil Pública nº 2000.61.00.012554-5, movida pelo Ministério Público Federal em face do Grupo Ok Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Processo número 102.306/2000 CJ – 12ª Vara Cível Federal da Seção Judiciária de São Paulo – SP); (R-4) – Penhora: 6ª Vara Cível da Barra da Tijuca – RJ – Ação Indenizatória (Processo nº 2003.209.007999-4), movida por Marcos Vinícius de Oliveira Couto em face de Grupo OK Construções e Incorporações Ltda; (Av-5) – Aditamento: Fica averbado o Aditamento à averbação 3, para constar que foi mantida a Indisponibilidade do imóvel, determinada também pelo Aviso nº 70/2012 de 31/01/12 publicado no Diário Oficial de 07/02/12 da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, decidida nos autos da Ação Civil Pública – Processo nº 2000.61.00.012554-5, nos termos do Ofício nº 099/2011/GA12/L1.100/2011 de 26/10/11 da 12ª Vara Cível Federal da Seção Judiciária de São Paulo – SP., (N/Ref. Processo nº 2000.102306 CJ); (Av-6) – Aditamento: Pelo Ofício nº 4146063-UTU3 de 22/12/14 do Tribunal Regional Federal de São Paulo – SP, prenotado em 29/12/14 com o nº 1617294 à fl. 87vº do Livro I-IN, fica averbado o aditamento à averbação 3, para constar que foi mantida a indisponibilidade do imóvel, por determinação judicial, processo nº 2000.61.00.012554-5, apelação civil nº 0012554-78.2000.4.03.6100; (Av-7) – Aditamento: Pelo ofício nº 4837299-UVIP de 16/10/15 do Tribunal Regional Federal da 3ª Região de São Paulo – SP, prenotado em 30/10/15 com o nº 1665906 à fl. 38 do livro 1-IT, fica averbado o Aditamento à averbação 6, para constar que a competência para o cancelamento da indisponibilidade do imóvel é exclusiva do Juízo da 12ª Vara Federal de São Paulo ou do Tribunal Regional Federal da 3ª Região de São Paulo – SP, por determinação judicial, processo nº 2000.61.00.012554-5, Apelação Civil nº 0012554-78.2000.4.03.6100; (R-8) – Penhora: 2ª Vara do Trabalho – Processo nº 0171200-18.2003.5.01.0002, Ação movida por José Belo Fernandes Irmão em face de Grupo OK Construções e Empreendimentos Ltda; (Av-9) – Indisponibilidade do imóvel, em face de Grupo OK Empreendimentos Imobiliários Ltda, decidida nos autos da ação oriunda da 5ª Vara do Trabalho de Fortaleza - CE - Processo nº 00396008620065070005; (Av-16) – Indisponibilidade do imóvel conforme ordem de 01/06/2022, em face de Grupo OK Empreendimentos Imobiliários Ltda, decidida nos autos da ação oriunda da Vara do Trabalho - Processo nº 00015329420115010058 – Protocolo 202206.0114.02176197-IA-509; constando ainda certificado que, constam lançados no Indicador Pessoal, e na Central Nacional de Indisponibilidade de bens (CNIB), Indisponibilidades em nome do Grupo OK Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ nº 24.934.309/0007-17; que, consta prenotado com o nº 1736629, Termo de 11/01/2017 da 22ª Vara Cível (Penhora); constando processo nº 0093658-80.2017.8.19.0001; na Vara de Registros Públicos.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 3231641-6): R\$ 59.848,64 (cinquenta e nove mil, oitocentos e quarenta e oito reais e sessenta e quatro centavos), referente aos exercícios de 2015, 2016 e 2019 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 4345223-4): não apresenta débitos.- 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, ao primeiro dia do mês de outubro 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, Evly Costa Selim, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Anna Eliza Duarte Diab Jorge - Juíza de Direito.