



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ
Rua Professora Francisca Piragibe, nº 80, Taquara, RJ.
Telefone: 2444-8108
E-mail: jpa02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à CH 05 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 0804340-53.2022.8.19.0203) proposta por CONDOMÍNIO DO GRUPAMENTO EMPRESARIAL UNIVERSE contra CH 05 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, na forma abaixo:

O DR. LIVINGSTONE DOS SANTOS SILVA FILHO, Juiz de Direito da Segunda Vara Cível Regional de Jacarepaguá, Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à CH 05 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, na pessoa de seu representante legal, que no dia **07.05.2025, às 12hs:00min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da Leiloeira Pública **FABÍOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **27.05.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação conforme decisão no id 158991492, o imóvel penhorado conforme termo de penhora no id 68709328 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme id 98891278 - descrito e avaliado no id 122006932 (em 31/05/2024).- **CERTIDÃO**: Certifico e dou fé que compareci no dia 13/05/2024 às 13h45h, na Avenida Júlio de Sá Bierrenbach, nº 65, Bloco 04 e, ali, fui informado pela recepcionista do edifício, Sra. Isabel Joia, que a Sala 512 estava vazia, razão pela qual procedi à Avaliação Indireta, conforme o laudo que segue. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: Endereço do imóvel: Avenida Júlio de Sá Bierrenbach, nº 65, Bloco 04, Sala 512. Identificação do imóvel: comercial. Localização: O imóvel encontra-se localizado no bairro de Jacarepaguá, numa rua composta basicamente por imóveis comerciais, com iluminação pública, excelente estrutura de transporte e opções de comércio. Características do Imóvel: O imóvel possui 30m2 de área construída. O referido imóvel, matriculado sob o número 414296 no 9º RGI, localiza-se num condomínio comercial e conta com portaria 24hs. Da Avaliação Indireta: Assim, considerando os valores praticados em imóveis na mesma região no período de maio de 2024, bem como a sua localização, área edificada, idade e características, AVALIO INDIRETAMENTE o bem acima descrito em R\$ 179.625,60 (cento e setenta e nove mil, seiscentos e vinte e cinco reais e sessenta centavos), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 188.077,78 (cento e oitenta e oito mil, setenta e sete reais e setenta e oito centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 414296, em nome de CH-05 Empreendimentos Imobiliários Ltda.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 3253592-4): R\$ 9.248,87 (nove mil, duzentos e quarenta e oito reais e oitenta e sete centavos), referente aos exercícios de 2018 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 5112310-7): R\$ 415,48 (quatrocentos e quinze reais e quarenta e oito centavos), referente aos exercícios de 2021 a 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. 255, inciso XIX, Provimento de nº 83/2022 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; A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação. Cientes os Srs. interessados que conforme decisão no id 158991492, "... Os honorários do leiloeiro serão de 5% do valor da arrematação, sendo que a comissão será paga diretamente ao profissional, não sendo incluído no valor do lance vencedor, após a juntada do edital, em caso de acordo, remissão ou adjudicação, os honorários devidos serão de 3% do valor da avaliação, a título de reembolso das despesas efetuadas pelo 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% 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 suprimido, 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 março de 2025.- 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 Mendes Viana, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Livingstone dos Santos Silva Filho - Juiz de Direito.