



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ
Rua Professora Francisca Piragibe, nº 80, Taquara, RJ.
Telefone: 2444-8129 / 2444-8131 / 2444-8132
E-mail: jpa03vciv@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 0804329-24.2022.8.19.0203) proposta por CONDOMÍNIO DO GRUPAMENTO EMPRESARIAL UNIVERSE contra CH 05 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, na forma abaixo:

A DRA. JANE CARNEIRO SILVA DE AMORIM, Juíza de Direito da Terceira 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 **28.08.2025, às 13hs:20min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da Leiloeira Pública **FABIOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **02.09.2025**, 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, o imóvel penhorado conforme termo de penhora no ID 67038926 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme ID 93162159 - descrito e avaliado no ID 129032460 (em 04/07/2024).- **CERTIDÃO:** Certifico e dou fé que compareci no dia 11/06/2024 às 16hs25, na Avenida Julio de Sá Bierrenbach, nº 65, Bloco 03, Sala 106, e, ali, fui informado pela funcionária da administração do condomínio, Sra. Suelen Santos, que a sala apontada no mandado se encontrava vazia, razão pela qual procedi à Avaliação Indireta, conforme o laudo que segue. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Endereço do imóvel: Sala 106 do condomínio comercial localizado na Avenida Julio de Sá Bierrenbach, nº 65, Bloco 03. Identificação do imóvel: comercial. Localização: o imóvel encontra-se localizado no bairro de Jacarepaguá, numa rua composta basicamente por condomínios comerciais, com iluminação pública, boa estrutura de transporte e opções de comércio. Características do Imóvel: O imóvel é matriculado no 9º Ofício de RGI sob o número 414094, possui 75m2 de área construída e localiza-se num condomínio comercial com 04 blocos, contando com portaria 24hs. Da Avaliação Indireta: Assim, considerando os valores praticados em imóveis na mesma região no período de julho de 2024, bem como a sua localização, área edificada, idade e características, AVALIO o bem acima descrito em R\$ 597.618,75 (quinhentos e noventa e sete mil, seiscentos e dezoito reais e setenta e cinco centavos), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 625.739,35 (seiscentos e vinte e cinco mil, setecentos e trinta e nove reais e trinta e cinco centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 414094, em nome de CH 05 Empreendimentos Imobiliários Ltda.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 3253380-4): R\$ 24.747,44 (vinte e quatro mil, setecentos e quarenta e sete reais e quarenta e quatro centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 5112100-2): R\$ 660,74 (seiscentos e sessenta reais e setenta e quatro 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, acrescida de 5% de comissão à Leiloeira 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% 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 trinta e um dias do mês de julho 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, Claudia Regina Mendes dos Santos, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Jane Carneiro Silva de Amorim - Juíza de Direito.