



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA PRIMEIRA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 373/375/377-D, Centro, RJ.
Telefone: 3133-2358 / 3133-3258
E-mail: cap21vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1.º, 2.º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à EQUILIBRE CONFECÇÕES LTDA, na pessoa de seu representante legal, e à NELSON KRUMHOLZ, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0113189-17.2001.8.19.0001) proposta por COMBRASCAN SHOPPING CENTERS S.A contra EQUILIBRE CONFECÇÕES LTDA e NELSON KRUMHOLZ, na forma abaixo:

O DR. LUIZ EDUARDO DE CASTRO NEVES, Juiz de Direito da Vigésima 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 EQUILIBRE CONFECÇÕES LTDA, na pessoa de seu representante legal, e à NELSON KRUMHOLZ, que no dia **02.12.2025, às 12hs:40min**, 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 **04.12.2025**, 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 às fls. 268 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 266 - descrito e avaliado às fls. 1070/1071 (em 01/08/2024).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Imóvel: situado na Rua Faro, nº 41, Apto. 601 - Triplex, Jardim Botânico. Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 2º Ofício do Registro Geral de Imóveis, sob a matrícula nº 83173, e pela inscrição municipal de nº 2.961.796-6, idade: 2000, área edificada de 201m2 (IPTU), conforme fotocópia da certidão que acompanhou o mandado e faz parte integrante deste laudo. Edifício: Prédio no alinhamento da via pública, natureza residencial, condomínio denominado "Edifício Conde de Faro", contendo uma portaria, com porta de blindex, piso tábuas corridas, paredes em argamassa. Prédio com 6 pavimentos, 18 apartamentos, corredores de circulação com piso em porcelanato, paredes com azulejo até o teto, segurança 24 horas, três (03) vagas de garagem conforme a escritura, e dois elevadores. APARTAMENTO: TRIPLEX. 1º Andar: Sala com piso revestido em tábuas corridas de madeira, varanda com grades de alumínio, piso São Tomé, paredes com pastilhas, vista para o Pão de Açúcar, cozinha com piso em cerâmica e paredes revestidas em fôrmica. Andar inferior: corredor com piso revestido em tábuas corridas de madeira, 03 quartos (01 quarto com piso em tábuas corridas de madeira, suíte com piso em cerâmica e parede com azulejo até o teto, 01 quarto com piso em tábuas corridas de madeira, com varanda com grades de alumínio, piso São Tomé, paredes com pastilhas, 01 quarto com piso em tábuas corridas de madeira), banheiro social com piso em cerâmica e azulejo até o teto. 2º Andar: Terraço coberto pela metade. Área coberta com piso em cerâmica, 01 quarto de empregada com piso em cerâmica, banheiro de empregada com piso em cerâmica e azulejo até o teto, lavabo com piso em cerâmica, área externa descoberta com piso em granito, piscina, paredes em ladrilho, depósito com piso em cerâmica. Encontra-se em bom estado de conservação. Da região: Área encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, telefone, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, proximidade de pontos de diversas linhas de ônibus que servem o bairro, taxi, carros de aplicativos, diversos estabelecimentos comerciais. Metodologia Avaliatória: Foi utilizado nesta avaliação o método comparativo em que se assemelha com o valor de mercado atual. AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 3.769.395,90 (três milhões, setecentos e sessenta e nove mil, trezentos e noventa e cinco reais e noventa centavos).- Conforme Certidão do 2º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 83173, (R-5) em nome de Nelson Krumholz, solteiro.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 2961796-6): não apresenta débitos; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2851928-8): não apresenta débitos; Condomínio: sendo intimado para apresentar os débitos condominiais.- 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 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, e custas de Cartório de 1% até o limite máximo permitido.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 1102, o seguinte despacho: “... *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 2,5% 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% 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, aos vinte nove dias do mês de outubro 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, Diego Abrantes Ferreira, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Luiz Eduardo de Castro Neves- Juiz de Direito.