



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA SEXTA VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA
Avenida Luís Carlos Prestes, s/nº, 2º Andar, Barra da Tijuca, RJ.
Telefone: 3385-8818 / 3385-8819
E-mail: btj06vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à IS PEIBRAZ LTDA, na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0034866-52.2021.8.19.0209) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MYRTLE BEACH contra IS PEIBRAZ LTDA, na forma abaixo:

O DR. FLAVIO PIMENTEL DE LEMOS FILHO, Juiz de Direito da Sexta Vara Cível Regional da Barra da Tijuca - Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à IS PEIBRAZ LTDA, na pessoa de seu representante legal, que no dia **20.07.2026, às 12hs:20min**, 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 **22.07.2026**, 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. 272 - tendo a executada ciência da penhora conforme fls. 304 e 425 - descrito e avaliado às fls. 299/300 (em 28/12/2023).- Informação: MM Juiz, informo a V. Exa., que estive no endereço no dia 29/11/23, às 11hs, onde não logrei êxito em proceder à vistoria no apartamento, já que o Sr. Adenor, proprietário do imóvel não autorizou. Diante do exposto, com o intuito de dar cumprimento a ordem judicial e em observância a Ordem de Serviço 01/2011 da CAJ, procedi à Avaliação Indireta do bem, com base nos dados constantes na documentação digitalizada que instrui o presente mandado, elaborando laudo que encaminho à V. Exa. para apreciação e posterior homologação, caso assim entenda. LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Imóvel: Apartamento situado à Avenida Lucio Costa, nº 5.100, Bloco 02, Apartamento 1102, Condomínio Golden Green, Edifício Myrtle Beach, Barra da Tijuca, freguesia de Jacarepaguá, nesta cidade, de acordo com a matrícula de nº 201.523 do 9º Ofício de Registro de Imóveis e Inscrição nº 1.984.940-5 (IPTU). Apartamento: Trata-se de apartamento com três vagas de garagem, situado no Condomínio Golden Green, com portaria e segurança 24 horas. No entorno do imóvel há transporte público urbano (BRT, ônibus, táxis), Shoppings, escolas privadas e públicas, bancos, etc. Área edificada: 251m2; Idade: 1996. Terreno: Está descrito, caracterizado e confrontado conforme consta nas Certidões digitalizadas do 9º Ofício de Registro de Imóveis, matrícula já mencionada acima e que passam a fazer parte integrante deste Laudo. Assim, considerando-se sua localização, dimensões, área construída, padrão do logradouro e idade, AVALIO Indiretamente a totalidade do imóvel acima descrito e a correspondente fração ideal do terreno em R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 6.868.933,02 (seis milhões, oitocentos e sessenta e oito mil, novecentos e trinta e três reais e dois centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 201523, (R-10) em nome de Is Peibraz Ltda; constando ainda da referida matrícula: (R-14) – Penhora: 76ª Vara do Trabalho – Ação Trabalhista nº 0001221-15.2012.5.01.0076, movida por Tereza Cristina Geraldo em face de Is Peibraz Ltda e Outros; (R-15) – Penhora: 4ª Vara do Trabalho – Ação Trabalhista nº 0011136-76.2013.5.01.0004, movida por José Mauro Siqueira Fernandes em face de Is Peibraz Ltda e Outros; (R-17) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública/RJ – Execução Fiscal nº 0438855-87.2014.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro; (R-18) – Penhora: 9ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro/RJ – Execução nº 00263893320124025101, movida por Fazenda Nacional em face de Is Peibraz Ltda e Outros; (Av-19) – Indisponibilidade: Em decorrência do registro 18 de penhora em 5º grau, fica averbada a Indisponibilidade do imóvel, de acordo com o Art. 53, § 1º da Lei 8212/91; (R-20) – Penhora: 12ª Vara Federal de Execução Fiscal/RJ – Execução nº 0030308-30.2012.4.02.5101, movida por União – Fazenda Nacional em face de Is Peibraz Ltda; (Av-21) – Indisponibilidade: Em decorrência do registro 20 de penhora em 6º grau, fica averbada a Indisponibilidade do imóvel, de acordo com o Art. 53, § 1º da Lei 8212/91; (R-22) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública do Rio de Janeiro/RJ – Execução Fiscal nº 0278032-47.2011.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro; (Av-23) – Indisponibilidade: 1ª Vara Cível e da Fazenda Pública de Cornélio Procópio/PR – Processo nº 00014559420138160075, fica averbada a Indisponibilidade do imóvel, em face de Is Peibraz Ltda; constando ainda prenotado com o nº 2300832, escritura de servidão do 4º Ofício de Justiça de Niterói/RJ, livro 1546 fls. 081/082 de 29/10/2025.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 1984940-5): R\$ 122.883,59 (cento e vinte e dois mil, oitocentos e oitenta e três reais e cinquenta e nove centavos), referente aos exercícios de 2022 e 2004 a 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2436926-6): R\$ 1.449,63 (hum mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e sessenta e três centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2025.- 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, 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 suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos vinte e cinco dias do mês de maio de 2026.- 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, Martha Rita de Cassia Echeverria Gorberio Caldas, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Flavio Pimentel de Lemos Filho - Juiz de Direito.