

Edital publicado no site <https://ricartleiloes.com.br> em 13/01/26.



COMARCA DA CAPITAL – RJ
JUÍZO DE DIREITO DA 40ª VARA CÍVEL DO RIO DE JANEIRO -RJ
Av. Erasmo Braga 115 salas 304, 306 e 308 B – Centro - RJ
Telefone: 3133-2992
E-mail: cap40vciv@tjrj.jus.br

JUIZO DE DIREITO DA 40ª VARA CÍVEL DO RIO DE JANEIRO

EDITAL de 1º e 2º Leilão Eletrônico e Intimação, extraído dos autos da Ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, processo nº 022105231-2021.8.19.0001 movida por CONDOMÍNIO NEO LIFE RESIDENCIAL contra EX 2 EVENTOS E PRODUÇÕES LTDA, na forma abaixo:

A Doutora ADMARA FALANTE SCHNEIDER, Juíza de Direito da 40ª Vara Cível do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital de Leilão e Intimação, com prazo de 05 (cinco) dias, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente EX 2 EVENTOS E PRODUÇÕES LTDA, para ciência de que no próximo dia **23 de FEVEREIRO de 2026, às 11:00 horas**, no site do leiloeiro, <https://ricartleiloes.com.br>, pelo Leiloeiro Público Oficial MARIO MILTON BITTENCOURT RICART, inscrito na Junta Comercial sob o nº 082, será apregoado e vendido de forma eletrônica (on line) conforme art. 879 inciso II do CPC, a quem maior lance oferecer acima da avaliação, o bem penhorado objeto da lide e caso não haja licitante, fica desde já designado o dia **25 de FEVEREIRO de 2026**, no mesmo horário e local para a realização do segundo Leilão, quando então a venda será feita a quem maior lance oferecer, acima de **60%** da avaliação na forma do art. 891 § único, do CPC, o imóvel registrado no 3º RGI, matrícula nº 65811, descrito e avaliado as fls. 444/445: LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL: **Rua Monsenhor Manoel Gomes nº 143 apto 103 Ala A – São Cristóvão – RJ**, devidamente dimensionado e caracterizado no 3º RGI na matrícula – 65.811 e na inscrição municipal de nº 3.335.988-6 (IPTU), conforme fotocópia da Certidão que acompanhou o mandado e faz parte integrante deste laudo. Unidade utilizada para fins residenciais, com 54m² de área edificada, posição frente, tipologia apartamento, não sendo possível a mensuração de sua segmentação e estado de conservação devido à modalidade de avaliação utilizada. Prédio: Construção residencial, idade (2017), que dispõe de: interfones na entrada para os apartamentos, estacionamento pra carros (vagas descobertas e cobertas), serviço de portaria 24 horas, sistema de segurança com câmeras, área de lazer, piscina, academia de ginástica, brinquedoteca. Prédio em estilo moderno com fachada em boas condições de conservação. Região – Encontra-se servida por todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, utilizando de boa rede de transportes públicos, em área residencial e comercial. Avalio indiretamente o imóvel descrito no presente laudo em **R\$ 348.000,00 (trezentos e quarenta e oito mil reais)**. RJ, **06/3/25**. Conforme certidão emitida pelo 3º RGI, do imóvel inscrito na matrícula nº 65811: Imóvel – Apartamento 103 da Ala “A”, com direto ao uso de 01(uma) vaga de garagem, coberta ou descoberta, a ser utilizada indistintamente no pavimento térreo ou no pavimento de uso comum, do edifício a ser construído na Rua Monsenhor Manoel Gomes, nº 143, e correspondente fração ideal de 0,0034980 do domínio útil do respectivo terreno, foreiro a UNIÃO FEDERAL, na freguesia de São Cristóvão, nesta cidade, designado por Lote 1 do PAL 48.095, onde figura o prédio de nº 143, com numeração suplementar para Rua General Bruce nº 55, a demolir, resultante do remembramento dos lotes 1 e 2 do P.A. 47.737 situado na Rua Monsenhor Manoel Gomes. Proprietária – LIVING ABAETÉ EMPREENDIMENTOS

IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede em São Paulo – SP, inscrita no CNPJ nº 10.970.498/0001-79. AV-1 – Memorial de Incorporação; AV-2 – Vagas de garagem. AV-3 – Condição. AV-4 – Regime de Patrimônio e Afetação. R-5 – Hipoteca – à Caixa Econômica Federal – CEF. AV-6 – Demolição – foi concedida a demolição do prédio situado na Rua Monsenhor Manoel Gomes nº 143. AV-7 – Cancelamento da condição – referida no ato AV3. AV-8 – Alteração do Memorial de Incorporação. AV-9 – Retificação das vagas de garagem. AV-10 – Construção – Habite-se concedido em 06/06/2016. AV-11 – Termos de Obrigações. AV-12 – Cancelamento da Hipoteca – autorizada pela credora Caixa Econômica Federal – CEF. AV-13 – Cancelamento do Termo de Obrigações – objeto da AV11. AV-14 – Retificação da construção. AV-15 – Termos de Obrigações. R-16 – Promessa de Venda - Promitente compradora – EX2 EVENTOS E PRODUÇÕES LTDA ME, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 13.447.397/0001-06. AV-17 – Mudança de Denominação – o promitente comprador, EX2 EVENTOS E PRODUÇÕES LTDA ME, mudou sua denominação social para EX2 EVENTOS E PRODUÇÕES EIRELI. R-18 – Compra e Venda – Adquirente – EX2 EVENTOS E PRODUÇÕES EIRELI, com sede nesta cidade inscrita no CNPJ nº 13.447.397/0001-06. Laudêmio União – autorização para transferência – CAT nº 004294546-19, RIP nº 6001.0123506-06, laudêmio pago no valor de 156,16 pago em 27/04/2020. AV-19 – Inscrição e CL – IPTU – nº 3.335.988-6. C.L. 06.387-5. AV-20 – Cancelamento de Patrimônio de Afetação – fica cancelado o regime de patrimônio de afetação, objeto da AV4. R-21 – Penhora – 40ª Vara Cível – processo nº 0221052-31.2021.8.19.0001, em epígrafe – valor da dívida em 31/7/24, R\$ 17.616,72. Certidão emitida em 05/11/2025.**De acordo com Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica (IPTU) em referência a inscrição nº 3.335.988-6 consta débito no valor de R\$ 3.930,17 mais acréscimos legais. Consta Taxa de Incêndio (FUNESBOM), no valor de R\$ 575,10 mais acréscimos legais. Conforme Certidão Negativa de débitos patrimoniais (SPU) – não constam débitos em aberto para o RIP nº 6001.0123506-06. Débito da execução conforme planilha às fls. 475, em 27/11/25 no valor de R\$ 18.536,78 mais acréscimos legais.** 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 respectivo preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no Art. 130, § 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, estão anexadas no processo. – Ficam os executados intimados dos Leilões por intermédio deste edital, na pessoa de seus advogados constituídos nestes 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 (<https://ricartleiloes.com.br>) e também solicitar sua habilitação para participar do leilão na modalidade online, sujeito à aprovação do leiloeiro 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). Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento; O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Os interessados poderão enviar seus lances previamente. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 do CNJ). De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, “Não sendo efetuado 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". Condições do Leilão - A arrematação será à vista conforme art. 892 do CPC, 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 permitido por lei. O lançador que esteja representando terceiros interessados na arrematação deverá, antes de iniciado o pregão, apresentar a devida procuração, com firma reconhecida por autenticidade, e em caso de pessoa jurídica, os Estatutos da empresa outorgante. Ainda a título de esclarecimentos, o **art. 358 do Código Penal**, tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir; perturbar ou fraudar a arrematação judicial, afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, sujeito as penas da lei. O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar ao Juízo, por escrito, até o início do primeiro ou do segundo leilão, proposta de aquisição do bem, 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 ou www.bb.com.br) ou através do escritório do leiloeiro e posteriormente 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 de e-mail ou contato telefônico. Decorridos os prazos sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado(s) o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, assim como a perda da caução, voltando o(s) bem(ns) a novo Leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. E para o conhecimento geral de todos, foi expedido este edital, que será publicado através do site de leilões online: <https://ricartleiloes.com.br> de acordo com o art. 887 § 2º do NCPC, e afixado no local de costume na forma da Lei, ficando os executados cientes da Hasta Pública, suprindo assim a exigência contida na forma do Art. 889, Parágrafo Único e seus incisos do CPC. Dado e passado nesta Cidade do Rio de Janeiro, aos nove dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e seis. Eu, _____ Paulo Roberto Cortez Rosa, Chefe de Serventia, Mat. 01-14822, o fiz digitar e subscrevo. (ass) Dra. ADMARA FALANTE SCHNEIDER - Juíza de Direito.