

JUÍZO DE DIREITO DA SÉTIMA VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, COM PRAZO DE 5 DIAS, EXTRAÍDO DOS AUTOS DA FALÊNCIA DE TECNOSOLO ENGENHARIA S/A (PROCESSO Nº 0314091-97.2012.8.19.0001), NA FORMA ABAIXO:

A EXMA SENHORA DOUTORA SIMONE GASTESI CHEVRAND, JUÍZA DE DIREITO DA 7ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Edital, torna público que procederá alienação judicial, a requerimento da AF Administração Judicial, inscrita no CNPJ sob o número 51.871.632/0001-61, com sede na Avenida Marechal Câmara, nº 271, Sala 1.102, Centro, Rio de Janeiro – RJ, Cep: 20.020-080, representada na pessoa da advogada Alessa Augusta da Cruz Pereira Faria, nos termos do artigo 142, I da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005 c/c o artigo 882, do Código de Processo Civil, conforme determinado no despacho de fls. 17246/17249, proferido em 11.02.2026, pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, será apregoado e vendido, sob a modalidade de leilão, mediante lances on-line, o qual obedecerão às condições estabelecidas neste edital de oferta pública de alienação judicial.

1ª Chamada: 13/04/2026, às 12:00 horas, a partir do valor estimado pelo Administrador Judicial, às fls. 13580/13589.

2ª Chamada: 16/04/2026, às 12:00 horas, a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor estimado pelo Administrador Judicial, às fls. 13580/13589.

3ª Chamada: 27/04/2026, às 12:00 horas, a partir de 30% (trinta por cento) do valor estimado pelo Administrador Judicial, às fls. 13580/13589.

1. DO LEILÃO: o leilão será realizado através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER (www.rymerleiloes.com.br).

2. OBJETO DA ALIENAÇÃO: Imóvel situado na Rua Cônego Felipe, nº 219 – Taquara, Rio de Janeiro/RJ.

3. LANCE MÍNIMO E FORMA DE PAGAMENTO:

3.1 Os interessados na aquisição do imóvel pertencentes à Massa Falida deverão observar o lance mínimo, em primeira chamada, por valor igual ou superior ao atribuído às fls. 13580/13589, pelo Administrador Judicial, correspondente a **R\$ 17.000.000,00 (dezessete milhões de reais)**, conforme preceitua o art. 142, § 3º-A, I, da LFR.

3.2 Não havendo interessados na primeira chamada, deverão observar o lance mínimo, igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) do valor atribuído, correspondente a **R\$**

8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais), conforme preceitua o art. 142, § 3º-A, II, da LFR.

3.3 Não havendo interessados na segunda chamada, a alienação se dará em terceira chamada, por valor igual ou superior a 30% (trinta por cento) do valor atribuído, correspondente a **R\$ 5.100.000,00 (cinco milhões e cem mil reais)**, conforme preceitua o art. 142, § 3º-A, III, da LFR e conforme decisão, às fls. 17122/17123.

3.4 A arrematação far-se-á a vista, através de guia de depósito judicial vinculado a este feito e Juízo da 7ª Vara Empresarial da Comarca da Capital – RJ, junto ao Banco do Brasil.

4. COMISSÃO DO LEILOEIRO: O licitante vencedor efetuará o pagamento da remuneração do leiloeiro no percentual de 5% sobre o valor da arrematação, à vista, conforme disposto no art. 7º, da Resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ e do art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932.

5. DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel enorme, composto por terreno e edificação, cuja última destinação foi comercial, no ramo de engenharia, com diversas salas, centenas de documentos, cadeiras, mesas, baias de escritório, estantes, armários, luminárias, arquivos e alguns poucos aparelhos de ar condicionado, no seu interior. O prédio demonstra sinais de infiltração, com alguns ambientes mofados, molhados, principalmente nos fundos e no sótão, este com um buraco grande no teto (telhas quebradas). No terreno, os sinais de desuso do imóvel também se mostram presentes, com vegetação crescendo sem controle e mato por diversos lados. Por último, vale ressaltar que o imóvel não demonstra sinais de arrombamento, invasão ou de furto recente, com todas as janelas de alumínio nos seus devidos lugares, assim como as luminárias e demais bens, que parecem estar no estado em que foram deixados pelos antigos proprietários, ao sair, definitivamente, do bem, inclusive com alguns objetos pessoais deixados de lado, como troféus de equitação, porta-retratos etc. No terreno, perto da entrada do imóvel, há indicação de vigilância recente, contra invasões.

6. DA CERTIDÃO DE REGISTRO DO IMÓVEL

De acordo com o Cartório do 9º Ofício do Registro do Rio de Janeiro - RJ, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 99.409 e registrado em nome de Tecnosolo Engenharia S/A, constando os seguintes gravames: 1) R-16: Alienação Fiduciária em favor do Banco BVA S.A.; 2) R-19: Penhora por determinação do Juízo da 11ª Vara Cível de São Paulo - SP, extraída dos autos do processo nº 1045560-51.2014.8.19.0100, movida por Fundo de Investimentos Em Direitos Créditos Multisetorial Bva Master em face Tecnosolo Engenharia S.A.; 3) Av-21: Penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública/RJ, extraída dos autos da execução fiscal - processo nº 0131740-59.2012.8.19.0001; 4) R-23: Penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública /RJ, extraída dos autos da execução fiscal - processo nº 0104676-69.2015.8.19.0001; 5) R-24: Penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública /RJ, extraída dos autos da execução fiscal - processo nº 0297784-58.2018.8.19.0001; 6) R-25: Indisponibilidade oriunda do presente feito; 7) R-26: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 38ª Vara do

Trabalho de Belo Horizonte, extraída dos autos do processo nº 00020461020125030138; 8) R-27: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Coronel Fabriciano - MG, extraída dos autos do processo nº 00001753220135030033; 9) R-28: Penhora por determinação do Juízo da 11ª Vara Federal de Execução Fiscal/RJ, extraída dos autos do processo nº 5012638-44.2019.4.02.5101, movido pelo por Comissão de Valores Mobiliários – CVM em face de Tecnosolo Engenharia S/A Em Recuperação Judicial; 10) Av-29: Indisponibilidade em decorrência do registro 28 de penhora em 5º grau; 11) Av-30: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 38ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, extraída dos autos do processo nº 01007438020225010038; 12) Av-31 : Indisponibilidade por determinação do Juízo da 8ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro, extraída dos autos do processo nº 50458066120244025101; 13) Av-32: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 1ª Vara de Coronel Fabriciano - MG, extraída dos autos do processo nº 00011837820125030033; 14) Av-33: Indisponibilidade por determinação do Juízo do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial do Tribunal Regional do Trabalho de São Paulo, extraída dos autos do processo nº 10012784920245020502. Consta ainda prenotado com o nº 2315680 – requerimento de 26/01/2026 (Indisponibilidade CNIB).

7. DO IPTU

Conforme a certidão de Situação Fiscal existem débitos de IPTU nos exercícios de 2002 a 2005 e de 2011 a 2026 no valor de R\$ 6.422.635,62, mais acréscimos legais (FRE 1644075-2).

8. DÉBITOS RELATIVOS À TAXA DE SERVIÇOS ESTADUAIS DE PREVENÇÃO E EXTINGÇÃO DE INCÊNDIOS:

Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 17.370,52, referentes aos exercícios de 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 1983942-2)

9. DOS RECURSOS

Consta em andamento, o agravo de instrumento nº 0091353-48.2025.8.19.0000 pendente de julgamento.

10. EQUISITOS ESSENCIAIS DO LEILÃO:

- 10.1** O leilão será celebrado em caráter "AD CORPUS", no estado de conservação em que se encontra o imóvel, não podendo o Arrematante alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação do bem.
- 10.2** Os interessados em participar do leilão deverão oferecer lances pela internet, através do site www.rymerleilos.com.br, desde que, estejam devidamente cadastrados no site e habilitados, em até 72 horas de antecedência, para participar deste leilão.
- 10.3** Deverá o arrematante verificar as respectivas documentações imobiliárias correspondentes, disponibilizadas no site do Leiloeiro Jonas Rymer (www.rymerleilos.com.br), cientificando-se de todas as características e circunstâncias que o afetam.

- 10.4 Ficam neste ato intimados da realização do leilão, a Falida, credores e demais interessados na Falência, os eventuais coproprietários, usufrutuários, credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC.
- 10.5 O objeto da alienação estará livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do adquirente nas obrigações do devedor, incluídas, mas não exclusivamente, as de natureza ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção, tributária e trabalhista, uma vez que está sendo realizada a venda com observância do disposto no § 1º do art. 141 e no art. 142, na forma do § único, do art. 60, da Lei n.º 11.101/05 e artigo 133, §1º, II do CTN.
- 10.6 Ao arrematante compete requerer, aos respectivos juízos e órgãos públicos, o levantamento de eventuais restrições, penhoras, hipotecas, e baixas dos débitos tributários, porventura existentes sobre o bem arrematado.
- 10.7 Será de inteira responsabilidade do arrematante o levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INEMA, INCRA, assim como de direitos e deveres constantes das especificações; cabendo ao arrematante obter as informações atinentes, bem como adotar as medidas necessárias à expedição de alvarás, atestados e demais documentos nos competentes órgãos públicos/autarquias, se necessário for.
- 10.8 Se por qualquer motivo não concretizar a arrematação do lance vencedor, serão convocados os ofertantes remanescentes, por ordem de classificação, a fim de que os mesmos possam ratificar seu lance e assim ser lavrado o auto de leilão para apreciação do Juízo, conforme preceitua o art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ.
- 10.9 Aquele que desistir da arrematação ou não efetuar o depósito do valor do lance integral, seja à vista ou parcelado, nos prazos previstos, poderá ser aplicada pelo Juízo, multa de 20% sob o valor do lance, como medida punitiva-educativa, a qual se reverterá em favor da Falida, sem prejuízo do pagamento da comissão do Leiloeiro e responderá pelas despesas processuais respectivas, além de perder em favor da Falida, bem como a comissão paga ao leiloeiro. Ficando impedido de participar de novos leilões judiciais, nos termos do art. 895, §§ 4º e 5º; art. 896, § 2º; art. 897 e art. 898 do Código de Processo Civil.

E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado na forma da lei e através do portal de editais do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro: www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br e no sítio do leiloeiro público: www.rymerleiloes.com.br, na forma do artigo 887, § 2º do CPC e afixado no local de costume. Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, aos doze dias do mês de fevereiro de 2026.