

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 n.º 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 Sara, nº 18 – Santo Cristo, 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\$ 10.000.000,00 (dez 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\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de 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\$ 3.000.000,00 (três milhões de 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.
- 3.5 **POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO:** O pagamento poderá ser efetuado em prestações, com pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, corrigidos conforme índice estabelecido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, prevalecendo o maior lance absoluto, sendo à vista ou parcelado para o vencedor do leilão.
- 3.6 A alienação parcelada será garantida por hipoteca do próprio bem, nos termos do artigo 1.489, V do Código Civil em favor da Massa Falida, cujos termos constarão da Carta de Arrematação, devendo ser registrada na respectiva matrícula do Cartório de Registro de Imóvel onde se encontra registrado o respectivo bem. O licitante somente terá a liberação do gravame após quitação total das parcelas pactuadas, com eventual multa pelo atraso, por ordem exclusiva do Juízo.
- 3.7 O Arrematante deverá efetuar o pagamento do preço ou das prestações, por intermédio de depósito em conta judicial vinculada 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

O imóvel estaria ocupado por pessoas diferentes, exercendo todas elas atividades diversas, entre elas: estacionamento de uma oficina mecânica no pavimento inferior, estacionamento particular no pavimento superior, e no térreo depilação, salão de cabeleireiro, loja de roupas e alcóolicos anônimos. Por um funcionário da oficina mecânica que funciona ao lado e utiliza o espaço para a guarda de veículos, inclusive da União Federal, foi dito que estariam ali há um pouco mais de 1 ano e que locariam o espaço de uma pessoa seria estabelecida em uma barbearia próxima ao local. Como a localidade é um acesso ao Morro da Providência, com inclusive pixações com sigla de facção, diligenciamos com cautela nos demais andares onde não foram localizados bens móveis da Massa, sendo ocupados os demais andares por escolas de samba, inclusive com fantasias sendo confeccionadas e também com restauradores de móveis e costureiros. Esses últimos disseram que até aquele momento todos os ocupantes exerciam atividades profissionais, não sendo o bem utilizado como moradia. O imóvel estaria em péssimo estado de conservação, sofrendo a ação do tempo e falta de manutenção. Em alguns pontos com tijolos aparentes.

6. DA CERTIDÃO DE REGISTRO DO IMÓVEL

De acordo com o Cartório do 2º Ofício do Registro do Rio de Janeiro - RJ, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 21075 e registrado em nome de Tecnosolo Engenharia S/A, constando os seguintes gravames: 1) Av-24: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 25ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte, extraída dos autos do processo nº 00021040320125030012; 2) R-25: Penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital-RJ, extraída dos autos da Execução Fiscal – processo nº 0131740-59.2012.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Tecnosolo Engenharia S/A; 3) R-26: Arresto por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital-RJ, extraída dos autos da Execução Fiscal – processo nº 0128436-47.2015.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Tecnosolo Engenharia S/A; 4) Av-27: Indisponibilidade oriunda do presente feito; 5) R-28: Penhora por determinação do Juízo da 10ª Vara de Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro, extraída dos autos da Execução Fiscal – processo nº 0515578-59.2009.4.02.5101, movida pela União – Fazenda Nacional em face de Tecnosolo Engenharia S/A; 6) Av-29: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 38ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte, extraída dos autos do processo nº 00020461020125030138; 7) R-30: Penhora por determinação do Juízo da 11ª Vara Federal de Execução Fiscal, extraída dos autos da Execução Fiscal nº 5012638-44.2019.4.02.5101, proposta pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM em face de Tecnosolo Engenharia S.A. Em Recuperação Judicial, 8) Av-31: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Coronel Fabriciano/MG, extraída dos autos do processo nº 0000175322013503033; 9) Av-32: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 38ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, extraída dos autos do processo nº 01007438020225010038; 10) Av-33: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 8ª Vara de Execução Fiscal do Rio de Janeiro, extraída dos autos do processo nº 50458066120244025101; 11) Av-34: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Coronel Fabriciano/MG, extraída dos autos do processo nº 00011837820125030033; 12) Av-35: Indisponibilidade por determinação do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP – São Paulo, extraída dos autos do processo nº 10012784920245020502; 13) Av-36: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 10ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, extraída dos autos do processo nº 01000292020165010010.

7. DO IPTU

Conforme a certidão de Situação Fiscal, imóvel é foreiro ao Município, apresentando débitos de IPTU nos exercícios de 2009 a 2026 no valor de R\$ 4.615.658,04, mais acréscimos legais (FRE 2070903-6).

8. DÉBITOS RELATIVOS À TAXA DE SERVIÇOS ESTADUAIS DE PREVENÇÃO E EXTINÇÃO 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: 1955752-9)

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.rymerleiloes.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.rymerleiloes.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, suprimindo, 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, perderá em favor da Massa, as parcelas eventualmente pagas, bem como a comissão paga ao leiloeiro, devendo o Juízo aplicar multa de 20% sob o valor do lance, como medida punitiva-educativa, a

qual se reverterá em favor da Massa, sem prejuízo do pagamento da comissão do Leiloeiro e responderá pelas despesas processuais respectivas. Ficando impedido de participar de novos leilões judiciais, nos termos do art. 897 do CPC).

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.