

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

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, COM PRAZO DE 5 DIAS, EXTRAÍDO DOS AUTOS DA FALÊNCIA DE COMPANHIA T JANÉR COMÉRCIO E INDÚSTRIA (PROCESSO Nº 0220013-82.2010.8.19.0001), NA FORMA ABAIXO:

A EXMA. SRA. DRA. SIMONE GASTESI CHEVRAND, Juíza de Direito da 7ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, FAZ SABER, a quem possa interessar, que, por este Edital, torna público que procederá à alienação judicial, nos termos dos artigos 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 na decisão de fls. 8095/8096, pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, serão apregoados e vendidos, sob a modalidade de leilão eletrônico, o qual obedecerá às condições estabelecidas neste edital de oferta pública de alienação judicial.

**1ª Chamada:** 31/08/2026, às 12:00 horas, por valor igual ou superior ao valor da avaliação.

**2ª Chamada:** 03/09/2026, às 12:00 horas, por valor igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação.

**3ª Chamada:** 10/09/2026, às 12:00 horas, por valor igual ou superior a 20% (vinte por cento) do valor de avaliação.

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

**2. OBJETO DA ALIENAÇÃO:** Imóveis pertencentes às Massas Falidas descritos conforme a Tabela a seguir.

| Lote   | Imóvel                                                   | Avaliação        |
|--------|----------------------------------------------------------|------------------|
| Lote 1 | Av. Barão do Rio Branco, nº 2.910, Petrópolis – RJ       | R\$ 1.830.674,32 |
| Lote 2 | Avenida Presidente Vargas, nº 487, Box 2012, Centro - RJ | R\$ 26.102,97    |

### 3. LANCE MÍNIMO E FORMA DE PAGAMENTO:

**3.1** Os interessados na aquisição do bem deverão observar o lance mínimo, em primeira chamada, por valor igual ou superior ao valor da avaliação atualizada, 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 de avaliação atualizada, 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 20% (vinte por cento) do valor de avaliação atualizada, conforme preceitua o art. 142, § 3º-A, III, da LFR e determinado na decisão de fls. 8095/8096, ficando o lance vencedor submetido à posterior análise pelo Juízo.
- 3.4** A arrematação far-se-á à vista, através de guia de depósito judicial vinculado a este feito e Juízo da 7ª Vara Empresarial da Comarca da Capital 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, 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. DA CERTIDÃO DE REGISTRO DO IMÓVEL**

- 5.1** De acordo com o Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Petrópolis - RJ, o imóvel situado na Avenida Barão Rio Branco, nº 2.910, Petrópolis – RJ, constituído pelo domínio útil dos prazos de terras nºs 4.037-Resto, 4.037-C e 4.037-D do Quarteirão Westfália, foreiros à Companhia Imobiliária de Petrópolis, encontra-se transcrito sob os nºs 25.974 e 25.975, registrado em nome de Cia. de Administração Montelius, constando prenotada a convolação da recuperação judicial em falência oriunda do presente feito.
- 5.2** De acordo com o Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, o imóvel situado na Avenida Presidente Vargas, nº 487, Box 2012, Centro, Rio de Janeiro - RJ, encontra-se matriculado sob o nº 90.599, registrado em nome de Companhia T. Janér Comércios e Indústria, constando os seguintes gravames:
- i. R-3: Penhora por determinação da 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital - RJ, oriunda da Execução Fiscal proposta pelo Município do Rio de Janeiro em face de Cia T J C Indústria (processo de nº 0138996-48.2015.8.19.0001);
  - ii. AV-4: Arrecadação oriunda do presente feito;
  - iii. AV-5: Indisponibilidade oriunda do presente feito.

## **6. DOS DÉBITOS DE IPTU**

- 6.1** O imóvel situado na Av. Barão do Rio Branco, nº 2.910, Petrópolis – RJ encontra-se inscrito cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Petrópolis sob os nºs 050715, 050716 e 050717.
- i. De acordo com a Certidão de Situação Fiscal, referente à inscrição nº 050715, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2013 até 2026, no valor de R\$ 197.751,66, mais acréscimos legais;

- ii. De acordo com a Certidão de Situação Fiscal, referente à inscrição nº 050716, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2013 até 2026, no valor de R\$ 179.097,50, mais acréscimos legais;
- iii. De acordo com a Certidão de Situação Fiscal, referente à inscrição nº 050717, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2013 até 2026, no valor de R\$ 421.307,83, mais acréscimos legais.

**6.2** De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel situado na Avenida Presidente Vargas, nº 487, Box 2012, Centro, Rio de Janeiro - RJ, possui 14 m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2010 até 2026, no valor de R\$ 42.606,50, mais acréscimos legais (FRE 0905466-9).

## **7. DOS DÉBITOS RELATIVOS À TAXA DE SERVIÇOS ESTADUAIS DE PREVENÇÃO E EXTINÇÃO DE INCÊNDIOS**

**7.1** Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel situado na Avenida Presidente Vargas, nº 487, Box 2012, Centro, Rio de Janeiro - RJ, apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 588,67, referentes aos exercícios de 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 2119830).

## **8. DOS DÉBITOS DE CONDOMÍNIO**

**8.1** Os débitos condominiais pendentes sobre o imóvel situado na Avenida Presidente Vargas, nº 487, Box 2012, Centro, Rio de Janeiro - RJ, equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 230.690,81.

## **9. DA AUSÊNCIA DE SUCESSÃO DO ARREMATANTE**

**9.1** A alienação será realizada livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes de trabalho, na forma do art. 141, II, da Lei 11.101 / 2005.

## **10. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**10.1 FLS. 6270/6272, 6273/6274, 6275/6282** – Prédio situado na Avenida Barão do Rio Branco, nº 2.910, em Petrópolis/RJ, Cep: 25680-276, e bem assim o seu respectivo terreno constituído pelo domínio útil dos prazos de terras nºs 4.037-Resto, 4.037-C e 4.037-D do Quarteirão Westfália, com área de 36.140,3370m². Características: Imóvel com 480m² de área construída, de acordo com inscrições dos IPTUs de número 050715, 050716 e 050717, com casa principal, casa de hóspedes e casa de caseiros, e seu respectivo terreno constituído pelo domínio útil dos prazos de terras nºs 4.037-Resto, 4.037-C e 4.037-D do Quarteirão Westfália, com área de 36.140,3370m², com testada para Avenida Barão do Rio Branco, rua pública, próximo a comércio, posto de gasolina e delegacia de polícia. Avaliação homologada pelo Juízo, às fls.

6480/6481, em 08/03/2022, por R\$ 1.510.000,00 (Um milhão, quinhentos e dez mil reais), atualizado em **R\$ 1.830.674,32 (um milhão oitocentos e trinta mil seiscentos e setenta e quatro reais e trinta e dois centavos)**

**10.2 FLS. 7492 (07/08/2025) – IMÓVEL:** vaga de garagem no Box 2012 do edifício situado na avenida Presidente Vargas 487. Devidamente registrada, dimensionada e caracterizada no 2º Ofício do Registro Geral de Imóveis, sob a matrícula nº 90.599 e pela inscrição municipal de nº 0.905.466-9 (IPTU), com metragem de 14 metros quadrados, conforme fotocópia da certidão que acompanhou o mandado e faz parte integrante deste laudo. PRÉDIO: Datado de 1968, edifício garagem, funcionando 24 horas por dia. DA REGIÃO: Encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, telefone, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, próximo do metrô e do VLT, com comércio geral abundante no entorno. Avalio o imóvel acima descrito, em R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado em **R\$ 26.102,97 (vinte e seis mil cento e dois reais e noventa e sete centavos).**

## **11. REQUISITOS ESSENCIAIS DO LEILÃO:**

- 11.1** 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.
- 11.2** Os interessados em participar do leilão deverão oferecer lances pela internet, através do site [www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br), desde que, estejam devidamente cadastrados no site e habilitados, em até 72 horas de antecedência, para participar deste leilão.
- 11.3** Deverá o arrematante verificar as respectivas documentações imobiliárias correspondentes, disponibilizadas site do Leiloeiro Jonas Rymer ([www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br)), cientificando-se de todas as características e circunstâncias que o afetam.
- 11.4** As medidas, características e confrontações do imóvel constantes deste edital foram extraídas dos registros imobiliários, do laudo de avaliação e dos demais documentos acostados aos autos, não sendo de responsabilidade do Leiloeiro ou da Falida qualquer divergência que venha a ser posteriormente constatada.
- 11.5** O leilão poderá, a critério do Leiloeiro, ser transmitido em tempo real por meio do sítio eletrônico [www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br), ficando desde já estabelecido que eventuais falhas técnicas, interrupções totais ou parciais da transmissão, indisponibilidade temporária de áudio ou vídeo, ou quaisquer problemas relacionados à transmissão do certame não ensejarão sua suspensão, invalidação, anulação ou adiamento, permanecendo válidos todos os atos regularmente praticados.

- 11.6** Durante a realização do certame, os interessados deverão acompanhar diretamente a plataforma eletrônica do Leiloeiro, observando a dinâmica de oferta de lances e a contagem regressiva para encerramento do leilão, independentemente da existência ou não de transmissão em tempo real.
- 11.7** As datas de vencimento eventualmente consignadas nas guias de depósito judicial deverão ser desconsideradas, cabendo ao arrematante observar os prazos de pagamento estabelecidos neste edital, os quais prevalecerão para todos os fins.
- 11.8** A participação no leilão implica plena ciência e integral concordância com todas as disposições constantes deste edital e das condições de venda estabelecidas para o certame.
- 11.9** Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis, não sendo admitido arrependimento, desistência ou cancelamento por parte do proponente.
- 11.10** Assinado o Auto de Arrematação pelas partes interessadas, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, independentemente da existência de recursos ou ações de qualquer natureza, nos termos do artigo 903 do Código de Processo Civil.
- 11.11** 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.
- 11.12** 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.
- 11.13** 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.
- 11.14** Se por qualquer motivo não concretizar a arrematação do lance vencedor, serão convocados os ofertantes remanescentes, por ordem de classificação, a fim de que ratifiquem seus respectivos lances e assim seja lavrado o auto de leilão para apreciação do Juízo, conforme preceitua o art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ.
- 11.15** Aquele que desistir da arrematação ou não efetuar o depósito do valor do lance integral no prazo previsto, poderá ser aplicada pelo Juízo, multa de 20% sobre 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, o valor eventualmente já pago, 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.

**11.16** 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.

E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado através do portal de editais do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro: [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br) e no sítio do leiloeiro público: [www.rymerleiloes.com.br](http://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 quatorze dias do mês de julho de 2026.