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 à alienação judicial, a requerimento da Administradora Judicial Faria de Paiva Consultoria, inscrita no CNPJ sob o número 51.871.632/0001-61, com sede na Rua do Mercado, 17, 3º andar, Centro, Rio de Janeiro/RJ, CEP 20.010-120, representada na pessoa da advogada Alessa Augusta da Cruz Pereira Faria, nos termos do artigo 142, I da Lei n.º 11.101/05 c/c o artigo 882, do Código de Processo Civil, conforme determinado no despacho de fls. 20526/20528, pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, será apregoado e vendido, sob a modalidade de leilão, mediante lances on-line, o qual obedecerá às condições estabelecidas neste edital de oferta pública de alienação judicial.

1ª Chamada: **07/12/2026**, às **12:00** horas, a partir do valor estimado pelo Administrador Judicial, às fls. 18451, correspondente a **R$ 10.983.381,69 (dez milhões novecentos e oitenta e três mil trezentos e oitenta e um reais e sessenta e nove centavos)**.

2ª Chamada: **10/12/2026**, às **12:00** horas, a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor estimado pelo Administrador Judicial, às fls. 18451, correspondente a **R$ 5.491.690,85 (cinco milhões quatrocentos e noventa e um mil seiscentos e noventa reais e oitenta e cinco centavos)**.

3ª Chamada: **14/12/2026**, às **12:00** horas, a partir de 30% (trinta por cento) do valor estimado pelo Administrador Judicial, às fls. 18451, correspondente a **R$ 3.295.014,51 (três milhões duzentos e noventa e cinco mil quatorze reais e cinquenta e um centavos)**.

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 pertencente à Massa Falida deverão observar o lance mínimo, em primeira chamada, por valor igual ou superior ao atribuído às fls. 18451, pelo Administrador Judicial, correspondente a **R$ 10.983.381,69 (dez milhões**

novecentos e oitenta e três mil trezentos e oitenta e um reais e sessenta e nove centavos), 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$ 5.491.690,85 (cinco milhões quatrocentos e noventa e um mil seiscentos e noventa reais e oitenta e cinco centavos)**, 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$ 3.295.014,51 (três milhões duzentos e noventa e cinco mil quatorze reais e cinquenta e um centavos),** conforme preceitua o art. 142, § 3º-A, III, da LFR e conforme decisão, às fls. 20294/20300.

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 – 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

Conforme Auto de Verificação, às fls. 16687/16689 - 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

6.1 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 1045560-51.2014.8.26.0100, 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 pela 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

7.1 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$ 6.680.350,86, mais acréscimos legais (FRE 1644075-2).

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

8.1 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$ 18.290,07, referentes aos exercícios de 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 1983942-2).

9. DA GARANTIA REAL DO IMÓVEL

9.1 Conforme decisão proferida pelo Juízo Falimentar, às fls. 20.294 – XI, foi expressamente autorizado o prosseguimento da alienação judicial do imóvel, independentemente da controvérsia acerca da eficácia da garantia fiduciária. Posteriormente, por decisão de fls. 20.526, restou determinado que a alienação recairá sobre a propriedade plena do bem, resguardados os direitos dos credores fiduciários

sobre o produto da arrematação. Assim, a integralidade do valor obtido com a alienação permanecerá depositada à disposição do Juízo Falimentar, até ulterior deliberação acerca de sua destinação, seja em favor dos credores fiduciários, seja da Massa Falida, não constituindo a controvérsia pendente óbice à alienação judicial do imóvel.

10. DA AUSÊNCIA DE SUCESSÃO DO ARREMATANTE

10.1 A alienação da plana propriedade 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.

11. DOS RECURSOS

11.1 Agravo de instrumento nº 0091353-48.2025.8.19.0000, interposto por Massa Falida de Tecnosolo Engenharia S.A;

11.2 Agravo de instrumento nº 0014674-70.2026.8.19.0000, interposto por Fundo De Investimento em Direitos Creditórios Multisetorial Master II;

11.3 Agravo de instrumento nº 0018077-47.2026.8.19.0000, interposto por Cleverson de Lima Neves;

11.4 Agravo de instrumento nº 0018063-63.2026.8.19.0000, interposto por Tecnosolo Engenharia S.A;

11.5 Agravo de instrumento nº 0036972-56.2026.8.19.0000, interposto por Banco BTG Pactual S.A;

11.6 Agravo de instrumento nº 0066077-78.2026.8.19.0000, interposto por Tecnosolo Engenharia S.A.

12. DOS BENS MÓVEIS EXISTENTES NO IMÓVEL

12.1 A presente alienação judicial compreende exclusivamente o imóvel objeto da matrícula nº 99.409, não abrangendo os maquinários, mobiliários, equipamentos, veículos, documentos e demais bens móveis existentes em seu interior, os quais, conforme determinação do Juízo Falimentar, serão objeto de alienação judicial própria, em lote único, na condição de sucata. A retirada integral desses bens será de responsabilidade do arrematante da sucata, nos termos da decisão judicial, não integrando tais bens a presente arrematação imobiliária, conforme determinado na decisão às fls. 20.272.

13. REQUISITOS ESSENCIAIS DO LEILÃO:

13.1 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.

13.2 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 com antecedência mínima de 72 horas.

13.3 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.

13.4 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 Massa Falida qualquer divergência que venha a ser posteriormente constatada.

13.5 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.

13.6 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.

13.7 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.

13.8 Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis, não sendo admitido arrependimento, desistência ou cancelamento por parte do proponente.

13.9 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.

13.10 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 art. 141 e no art. 142, da Lei n.º 11.101/05 e artigo 133, §1º, II do CTN.

13.11 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.

13.12 Será de inteira responsabilidade do arrematante o levantamento de eventual restrição decorrente de zoneamento, uso e ocupação do solo, legislação urbanística e ambiental, bem como de exigências ou restrições impostas pelos órgãos municipais, estaduais e federais competentes e demais autoridades pertinentes, assim como dos direitos, deveres e limitações constantes das respectivas normas e especificações; cabendo ao arrematante obter todas as informações pertinentes e adotar, às suas expensas, as providências necessárias à obtenção de licenças, alvarás, autorizações, certidões, atestados e demais documentos perante os órgãos públicos e autarquias competentes, se necessário.

13.13 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.

13.14 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.

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. 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 cinco dias do mês de novembro de 2026.