

## JUÍZO DE DIREITO DA SÉTIMA VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO AMAZÔNIA em face de SERGEN SERVIÇOS GERAIS DE ENGENHARIA S/A (Processo nº 0012863-53.2018.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. Tania Paim Caldas de Abreu, Juíza de Direito na Sétima Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a SERGEN SERVIÇOS GERAIS DE ENGENHARIA S/A, através do seu representante legal, de que no dia **23/02/2026**, às 12:00 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER ([www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br)), pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, serão vendidos a quem mais der acima das avaliações, ou no dia **26/02/2026**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor de cada avaliação, os imóveis penhorados às fls. 459 e 461, descritos e avaliados às fls. 1.356/1.361, em 23/01/2023. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA- SALA 714:** JUSTIFICATIVA: O porteiro informou que as salas encontram-se fechadas há muito tempo, não havendo circulação de pessoas. IMÓVEL: localizado na Rua Visconde de Inhaúma, nº 50, sala 714, Centro, Rio de Janeiro, com 28m<sup>2</sup>, caracterizado e dimensionado na matrícula 50986 do Cartório do 7º Of. de Reg. de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, com inscrição no IPTU sob o nº 0.299.898-7. PRÉDIO: Construção de 1960 em concreto armado e alvenaria de tijolos, sob pilotis. Trata-se de um condomínio simples de salas com fins comerciais, dividido em 12 (doze) andares mais cobertura, com 17 (dezessete) salas por andar. Alguns não possuem divisória, como é o caso do 7º andar. Possui sistema de segurança com câmeras na portaria e em todos os andares. A portaria funciona em horário comercial, com piso em mármore e paredes com alguns espelhos. Há um pequeno espaço destinado a um jardim interno ao lado da escada que dá acesso ao interior do edifício, além de 03 (três) elevadores para transitar pelos andares. Não oferece garagem. Região: Localizado em rua asfaltada com circulação de transporte público (ônibus, VLT, metrô, táxi), com distribuição de energia elétrica, rede de água e esgoto. Próximo à região do Porto, revitalizada recentemente, com restaurantes, museus e Centros Culturais, mas sofrendo pelo esvaziamento de pessoas em razão da pandemia causada pelo Covid 19. ISTO POSTO, AVALIO o imóvel em R\$95.710,00, atualizado em **R\$ 104.941,04 (Cento e quatro mil e novecentos e quarenta e um reais e quatro centavos)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 50986 e registrado em nome de Sergen Serviços Gerais de Engenharia S/A, constando os seguintes gravames: 1) Av.01: Indisponibilidade dos bens da Sergen Serviços Gerais de Engenharia S/A, determinada pela 1ª Vara do Trabalho desta cidade, processo nº 0077000-51.2005.5.01.0001; 2) R.02: Penhora determinada pelo Juiz Federal da 9ª Vara Federal de Execução Fiscal da Seção Judiciária do Rio de Janeiro, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pela Fazenda Nacional, processo nº 0026373-06.2017.4.02.5101; 3) R.03: Penhora determinada pelo Juiz Federal da 11ª Vara Federal de Execução Fiscal da Seção Judiciária do Rio de Janeiro, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pela Comissão de Valores Mobiliários, processo nº 0000093-37.2013.4.02.5101 (2013.51.01.000093-1); 4) R.04: Penhora oriunda do presente feito; 5) Av.05: Indisponibilidade dos bens da Sergen Serviços

Gerais de Engenharia S/A, determinada pelo STJ, ES – Espírito Santo 3<sup>a</sup> Vara Cível, processo nº 00233703619988080048; 6) Av.06: Indisponibilidade dos bens da Sergen Serviços Gerais de Engenharia S/A, determinada pela 6<sup>a</sup> Vara Federal de Execução Fiscal da Seção Judiciária do Rio de Janeiro, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pela Fazenda Nacional, processo nº 00343667620124025101; 7) Av.07: Indisponibilidade dos bens da Sergen Serviços Gerais de Engenharia S/A, determinada pela 10<sup>a</sup> Vara Federal de Execução Fiscal da Seção Judiciária do Rio de Janeiro, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pela Fazenda Nacional, processo nº 05262905020054025101; 8) R.08: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12<sup>a</sup> Vara de Fazenda Pública, processo nº 0369320-03.2016.8.19.0001; 9) R.10: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12<sup>a</sup> Vara Federal de Execução Fiscal, processo nº 5023204-52.2019.4.02.5101: Indisponibilidade dos bens da Sergen Serviços Gerais de Engenharia S/A, determinada pela 12<sup>a</sup> Vara Federal de Execução Fiscal da Seção Judiciária do Rio de Janeiro, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pela Fazenda Nacional; 10) R.11: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12<sup>a</sup> Vara de Fazenda Pública, processo nº 0304830-64.2019.8.19.0001; 11) Av.12: Indisponibilidade dos bens da Sergen Serviços Gerais de Engenharia S/A, determinada pela 7<sup>a</sup> Vara Federal de Execução Fiscal da Seção Judiciária do Rio de Janeiro, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pela Fazenda Nacional, processo nº 01343956620144025101; 12) AV.14: Em conformidade com o Provimento número 143, de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça, o imóvel passou a ter a seguinte numeração: 093385.2.0050986-54; De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2013 a 2017 e 2019 até 2025, no valor de R\$ 33.710,60, mais acréscimos legais (FRE 0299898-7). 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\$ 565,37, referentes aos exercícios de 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 153680-4).**LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA - SALA 715: JUSTIFICATIVA:** O porteiro informou que as salas encontram-se fechadas há muito tempo, não havendo circulação de pessoas. **IMÓVEL:** localizado na Rua Visconde de Inhaúma, nº 50, sala 715, Centro, Rio de Janeiro, com 26 m<sup>2</sup>, caracterizado e dimensionado na matrícula 82927 do Cartório do 7º Of. de Reg. de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, com inscrição no IPTU sob o nº 0.299.899-5. **PRÉDIO:** Construção de 1960 em concreto armado e alvenaria de tijolos, sob pilotis. Trata-se de um condomínio simples de salas com fins comerciais, dividido em 12 (doze) andares mais cobertura, com 17 (dezessete) salas por andar. Alguns não possuem divisória, como é o caso do 7º andar. Possui sistema de segurança com câmeras na portaria e em todos os andares. A portaria funciona em horário comercial, com piso em mármore e paredes com alguns espelhos. Há um pequeno espaço destinado a um jardim interno ao lado da escada que dá acesso ao interior do edifício além de 03 (três) elevadores para transitar pelos andares. Não oferece garagem. **Região:** Localizado em rua asfaltada com circulação de transporte público (ônibus, VLT, metrô, táxi), com distribuição de energia elétrica, rede de água e esgoto. Próximo à região do Porto, revitalizada recentemente, com restaurantes, museus e Centros Culturais, mas sofrendo pelo esvaziamento de pessoas em razão da pandemia causada pelo Covid 19. **ISTO POSTO, AVALIO** o imóvel em R\$88.870,00 (oitenta e oito mil e oitocentos e setenta reais), atualizado **R\$ 97.441,34 (noventa e sete mil e quatrocentos e quarenta e um reais e trinta e quatro centavos).** De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 51755 e registrado em nome de Sergen Serviços

Gerais de Engenharia S/A, constando os seguintes gravames: 1) Av-1: Indisponibilidade dos bens da Sergen Serviços Gerais de Engenharia S/A, determinada pela 1<sup>a</sup> Vara do Trabalho desta cidade, processo nº 0077000-51.2005.5.01.0001; 2) Av-3: Indisponibilidade dos bens da Sergen Serviços Gerais de Engenharia S/A, processo nº 00233703619988080048, determinada pelo STJ, ES – Espírito Santo 3<sup>a</sup> Vara Cível; 3) R-04: Penhora oriunda do presente feito; 4) Av-6: Indisponibilidade dos bens da Sergen Serviços Gerais de Engenharia S.A. Estabelecimento Unificado, processo nº 00343667620124025101, determinada pela 6<sup>a</sup> Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro; 5) Av-7: Indisponibilidade dos bens da Sergen Serviços Gerais de Engenharia S.A. Estabelecimento Unificado, processo nº 05262905020054025101, determinada pela 10<sup>a</sup> Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro; 6) R-9: Penhora por determinação do Juízo da 12<sup>a</sup> Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro, processo nº 5023204-52.2019.4.02.5101, movida por Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia – INMETRO em face de Julio Roberto de Barros Sampaio, Joseph Brais e Sergen Serviços Gerais de Engenharia S.A.; 7) R-10: Penhora por determinação do Juízo da 12<sup>a</sup> Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da ação de execução fiscal, processo nº 030422-73.2019.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Sergen Serviços Gerais de Engenharia S.A.; 8) AV-11: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 7<sup>a</sup> Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro, processo nº 01343956620144025101; 9) AV-13: Em conformidade com o Provimento número 143, de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça, o imóvel passou a ter a seguinte numeração: 093385.2.0051775-15; 10) AV-14: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 8<sup>a</sup> Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, processo nº 01315007520075010008; De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2013 até 2017 e 2022 a 2025, no valor de R\$ 23.554,26, mais acréscimos legais (FRE 0299899-5). 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\$ 565,37, referentes aos exercícios de 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 2628563-5). **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA - SALA 716:** JUSTIFICATIVA: O porteiro informou que as salas encontram-se fechadas há muito tempo, não havendo circulação de pessoas. IMÓVEL: localizado na Rua Visconde de Inhaúma, nº 50, sala 716, Centro, Rio de Janeiro, com 26 m<sup>2</sup>, caracterizado e dimensionado na matrícula 51776 do Cartório do 7º Of. de Reg. de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, com inscrição no IPTU sob o nº 0.299.900-1. PRÉDIO: Construção de 1960 em concreto armado e alvenaria de tijolos, sob pilotis. Trata-se de um condomínio simples de salas com fins comerciais, dividido em 12 (doze) andares mais cobertura, com 17 (dezessete) salas por andar. Alguns não possuem divisória, como é o caso do 7º andar. Possui sistema de segurança com câmeras na portaria e em todos os andares. A portaria funciona em horário comercial, com piso em mármore e paredes com alguns espelhos. Há um pequeno espaço destinado a um jardim interno ao lado da escada que dá acesso ao interior do edifício além de 03 (três) elevadores para transitar pelos andares. Não oferece garagem. Região: Localizado em rua asfaltada com circulação de transporte público (ônibus, VLT, metrô, táxi), com distribuição de energia elétrica, rede de água e esgoto. Próximo à região do Porto, revitalizada recentemente, com restaurantes, museus e Centros Culturais, mas sofrendo pelo esvaziamento de pessoas em razão da pandemia causada pelo Covid 19. ISTO POSTO, AVALIO o imóvel em R\$ 88.870,00 (oitenta e oito mil, oitocentos e setenta reais), **atualizado R\$ 97.441,34 (noventa e sete mil e quatrocentos e quarenta e um reais e trinta e quatro**

**centavos).** De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 51776 e registrado em nome de Sergen Serviços Gerais de Engenharia S/A, constando os seguintes gravames: De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 51776 e registrado em nome de Sergen Serviços Gerais de Engenharia S/A, constando os seguintes gravames: 1) Av.01: Indisponibilidade dos bens da Sergen Serviços Gerais de Engenharia S/A, Antônio de Pádua Coimbra Tavares Pais e Sérgio Gomes de Vasconcelos determinada pela 1ª Vara do Trabalho desta cidade, processo nº 0077000-51.2005.5.01.0001; 2) AV.02: Indisponibilidade de bens em nome de Sergen Serviços Gerais de Engenharia S.A. Estabelecimento Unificado; 3) R.9: Penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, processo nº 0312216-48.2019.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Sergen Serviços Gerais de Engenharia S.A.; 4) R.10: Penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da ação de execução fiscal, processo nº 0360554-58.2016.8.19.0001; movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Sergen Serviços Gerais de Engenharia S.A.; 5) AV.11: Indisponibilidade de bens em nome de Sergen Serviços Gerais de Engenharia S.A. Estabelecimento Unificado, processo nº 01343956620144025101; 6) AV.13: Em conformidade com o Provimento número 143, de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça, o imóvel passou a ter a seguinte numeração: 093385.2.0051776-12; 7) AV.14: Indisponibilidade, por determinação da 8ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, processo nº 01315007520075010008, em nome de Sergen Serviços Gerais de Engenharia S.A. Estabelecimento Unificado; De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2013 até 2017, 2022 até 2025, no valor de R\$ 23.554,26, mais acréscimos legais (FRE 0299900-1). 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\$ 565,37, referentes aos exercícios de 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 2930564-6). Os débitos condominiais pendentes sobre as referidas unidades, até o mês de julho de 2023, representavam o valor total de R\$ 267.501,91, correspondendo cada débito a: R\$ 73.199,66 (sala 714), R\$ 72.765,86 (sala 715) e R\$ 72.102,84 (sala 716), acrescidos dos valores das custas processuais e honorários advocatícios. Os créditos que recaem sobre os imóveis, inclusive os de natureza *propterrem*, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceituam o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil e o artigo 130 do CTN. As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, bem como o presente edital e o débito atualizado de IPTU, serão lidos pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão. Caso o devedor, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, ficam pelo presente edital intimados da hasta pública, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. 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 do presente leilão. Cientes de que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, prevista no art. 358 do Código Penal, sob pena de detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. – 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 CPCe afixado no local de costume, cientes de que a arrematação, adjudicação ou remição far-se-á à vista, mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, na forma do art. 892, CPC; acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro, de acordo com o parágrafo único, do art. 24, Decreto nº 21.981/32; e custas de cartório de 1% até o máximo permitido. – Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos onze dias do mês de dezembro de dois mil e vinte e cinco.