COMARCA DA CAPITAL – RJ
Cartório da 37ª VARA CÍVEL DA CAPITAL
Av. Erasmo Braga, 115 – Centro/RJ – CEP 20020-903
Telefone: (21) 3133-2954
E-mail: cap37vciv@tjrj.jus.br

MM. JUÍZO DA 37ª VARA CÍVEL DA CAPITAL – RJ

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO PÚBLICO ELETRÔNICO e INTIMAÇÃO, com prazo de 5 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais – processo n. 0885706-07.2023.8.19.0001 – que CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ALFA CORPORATE – CNPJ/MF 22.154.559/0001-09, por seu Representante Legal move contra PAULO DE ALMEIDA RAMOS JUNIOR – CPF/MF 610.808.617-34, na forma abaixo:

O Doutor SANDRO LÚCIO BARBOSA PITASSI – MM. Juiz titular da 37ª Vara Cível da Capital/RJ, FAZ SABER aos que o presente Edital de Leilão e Intimação, com prazo de 05 (cinco) dias, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a PAULO DE ALMEIDA RAMOS JUNIOR – CPF/MF 610.808.617-34, na forma do Art. 889, incisos e parágrafo único c/c arts. 270 e 272, do CPC, para ciência que no dia **1 de dezembro de 2026, às 13h,** no site www.britesleiloeiro.com.br do Leiloeiro Público Oficial ANTÔNIO CLÁUDIO BRITES – matrícula JUCERJA 183 e devidamente credenciado perante o Egrégio TJRJ – será apregoado e vendido de forma eletrônica (online) consoante art. 879, inciso II, do CPC, a quem maior lance oferecer igual ou acima da avaliação, o bem imóvel penhorado objeto da lide e caso não haja licitante fica desde já designado o dia **3 de dezembro de 2026**, no mesmo horário e site para a realização do 2º Leilão Público pela melhor oferta, não sendo admitido lance inferior a 50% da avaliação, consoante art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel registrado 11º Ofício do Registro de Imóveis (RI) do RJ – matrícula n. 133.711, localizado na Rua São Cristóvão, 5, com numeração suplementar pela Rua Francisco Eugênio, 268, SALA 418, na Freguesia do Engenho Velho – CEP 20941-120, tendo sido deferido a penhora e a avaliação (evento 107), avaliado indiretamente (evento 180), a seguir: LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA JUSTIFICATIVA: Tendo em vista o imóvel estar fechado conforme informações obtidas na recepção do prédio comercial pela Sra. Ana, recepcionista. IMÓVEL: Rua São Cristóvão, 05, sala 418 com numeração suplementar pela rua Francisco Eugênio 268 – devidamente registrados, dimensionado e caracterizado no 11º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, através da Matrícula nº 133.711 e na inscrição municipal de nº 3292243-7 (IPTU), conforme fotocópia da Certidão que acompanhou o mandado e faz parte integrante deste laudo. SALA 418: Unidade utilizada para fins comerciais, com 35 m² de área edificada, posição frente, não sendo possível a mensuração de sua segmentação e estado de conservação devido à modalidade de avaliação utilizada. PRÉDIO: Construção comercial, idade (2016),

que dispõe de dez pavimentos, oito elevadores, serviço de segurança e portaria 24 horas, estacionamento. Prédio em estilo moderno com fachada em boas condições de conservação. REGIÃO: Encontra-se servida por todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, utilizando de boa rede de transportes públicos, em área residencial e comercial. Avalio indiretamente o imóvel em R$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais). RJ, 7 de novembro de 2025. – Conforme certidão emitida pelo 11º Ofício de Registro de Imóveis (RI), matrícula n. 133.711, consta: IMÓVEL – Sala 418, situada na Rua São Cristóvão, 5, com numeração suplementar pela Rua Francisco Eugênio, 268, na Freguesia do Engenho Velho, com direto a estacionar um único veículo de passeio ou utilitário cabine simples, que não ultrapasse 4,90m de comprimento, com a fração ideal de 24,851/10.000 do respectivo terreno. INSCRIÇÃO PREDIAL: 3.175.356-9 (MP). CL: 06.259-6. PROPRIETÁRIA: PRS XVIII INCORPORADORA LTDA, CNPJ nº 11.958.515/0001-15, com sede nesta cidade. TÍTULO DE PROPRIEDADE: nº 73.242A (ato R.7), deste registro imobiliário. TÍTULO AQUISITIVO: Escritura de 05/05/2011 do 23º Ofício de Notas desta Cidade (livro nº 9280, fls nº 103 e ato nº 037), registrada em 28/09/2011. AV.1-133711/ÔNUS (HIPOTECA). AV.2-133711/ÔNUS (ADITAMENTO À HIPOTECA DA AV.1 / MAJORAÇÃO DO CRÉDITO). AV.3-133711/ÔNUS (PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO). AV.4-133711/ÔNUS (RERRATIFICAÇÃO DA HIPOTECA DA AV.1). AV.5-133711/MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. AV.6-133711/CONSTRUÇÃO/HABITE-SE. AV.7-133711/CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. AV.8-133711/RERRATIFICAÇÃO DA HIPOTECA (AV.1). AV.9-133711/DESLIGAMENTO DE HIPOTECA (AV.1, AV.2, AV.4 e AV.8): (Protocolo nº 593125 de 29/03/2016) De acordo com o Instrumento Particular de 16/03/2016, hoje microfilmado, fica o imóvel desta matrícula desligado da hipoteca objeto do(s) ato(s) AV.1, AV.2, AV.4 e AV.8, em virtude de autorização dada pelo(a) credor(a) BANCO BRADESCO S.A., CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco – SP. R.10-133711/PENHORA da própria ação. OBS.: Conforme consta nos autos (eventos, 213 e 217), o imóvel será vendido como propriedade. DÉBITOS DO IMÓVEL: Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica (inscrição n. 3292243-7), constam débitos nos exercícios de: 2019 a 2026, perfazendo o montante de R$ 31.344,18 (trinta e um mil, trezentos e quarenta e quatro reais e dezoito centavos), mais os acréscimos legais. Taxa de Incêndio (FUNESBOM – n. CBMERJ 5148721-3) – constam débitos nos exercícios de 2023 a 2025, de R$ 357,96; e, 2021 e 2022 – inscritos em dívida ativa sem informações dos débitos na certidão, mais os acréscimos legais. Débito da execução: conforme planilha atualizada enviada a este leiloeiro em 10.11.2026, o débito condominial

monta R$ 95.367,94, mais os acréscimos legais. OBSERVAÇÃO: Conforme e-mail enviado pelo autor a este leiloeiro, consta: "Em atenção à minuta do Edital de Leilão Judicial referente à unidade 418 do Condomínio Alfa Corporate, objeto do processo n. 0885706-07.2023.8.19.0001, informamos que, por deliberação do Síndico, Sr. Augusto Provenzano, foi definido que: caso o valor obtido com a arrematação, após os pagamentos dos débitos de IPTU e FUNESBOM, não seja suficiente para a quitação integral do débito condominial, a diferença remanescente será de responsabilidade do arrematante. Adicionalmente, esclarecemos que, na hipótese de existência desse saldo remanescente, o Condomínio Alfa Corporate poderá admitir sua quitação de forma parcelada, mediante negociação direta com o arrematante, com condições, valores e prazos a serem ajustados entre as partes. Solicitamos, portanto, que essa possibilidade de parcelamento também seja contemplada na redação do Edital, de maneira a proporcionar maior clareza e segurança aos eventuais interessados na arrematação". OBS.: – Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, conforme prevê o art. 908 do CPC e do art. 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional (CTN). As certidões negativas serão juntadas ao processo e também disponibilizadas no site do leiloeiro para ciência dos interessados. O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra; os interessados deverão cientificar-se, previamente, sobre as condições atuais e características do imóvel, uma vez que as áreas mencionadas no Edital, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas. – Condições Gerais da Alienação: Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF; para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente efetuar o seu cadastro pessoal no site do leiloeiro www.britesleiloeiro.com.br e também solicitar sua habilitação para participar do leilão na modalidade online, sujeito à aprovação do leiloeiro; todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento; o sistema estará disponível para recepção de lances com no mínimo 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ); os interessados poderão enviar seus lances previamente; caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos, para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 do CNJ); de acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução n. 236 do CNJ, "Não sendo efetuado os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, na forma do art. 895, §§ 4º e 5º; art. 896, §2º; arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o art.

903 do Código de Processo Civil". – Condições do Leilão: A arrematação será à vista conforme art. 892 do CPC, acrescido de 5% de comissão paga diretamente ao leiloeiro e custas de cartório de 1% até o limite máximo permitido por lei; após o início dos trabalhos do leiloeiro, em caso de acordo, remissão ou adjudicação, ou qualquer ato que obste a realização da alienação em leilão público, será devido comissão de 5% do valor da avaliação ao leiloeiro, sem prejuízo do reembolso das despesas efetuadas; sendo realizado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado até o dia útil seguinte ao leilão, em conta judicial. O interessado em adquirir o bem em prestações deverá apresentar ao Juízo, por escrito, até o início do primeiro ou do segundo leilão proposta de aquisição do bem, consoante Artigo 895, incisos I e II, do CPC, ciente(s) o(s) interessado(s) que a proposta à vista sempre prevalecerá sobre a(s) parcelada(s), consoante art. 895, §7º, do CPC; caso a proposta para venda parcelada venha ocorrer após a realização dos leilões, será devida a comissão de 5% ao leiloeiro; o lançador que esteja representando terceiros interessados na arrematação deverá, antes de iniciado o leilão, apresentar a devida procuração com firma reconhecida por autenticidade, e em caso de pessoa jurídica o Estatuto da empresa outorgante. Ainda, a título de esclarecimento, o art. 358 do Código Penal tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir, perturbar ou fraudar a arrematação judicial, afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, sujeito as penas da lei. O valor da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. – obtida pelo arrematante através do site www.tjrj.jus.br ou www.bb.com.br – e posteriormente enviada por e-mail ao leiloeiro ou juntada diretamente nos autos, ciente o arrematante que deverá comprovar o pagamento no prazo, em até 24 horas do encerramento do leilão, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. leiloeiro a comissão do leilão, à vista, no prazo em até 24 horas do término do leilão, através de transferência bancária, TED ou chave PIX. A conta corrente do Sr. leiloeiro será informada ao arrematante através de e-mail ou contato telefônico. Decorridos os prazos sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado(s) o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao d. Juízo para a aplicação das medidas legais cabíveis, assim como a perda da caução, voltando o(s) bem(ns) a novo leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. Demais informações serão prestadas na ocasião do leilão, suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital. E, para o conhecimento geral de todos, foi expedido este edital que será publicado através do site de leilões online www.britesleiloeiro.com.br de acordo com o art. 887, §2º, do CPC, e afixado no local de costume na forma da lei, ficando o(s)

executado(s) ciente(s) dos Leilões Públicos Eletrônicos, suprindo assim as exigências contidas no Art. 889, incisos e parágrafo único do CPC. Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos dez dias do mês de novembro de 2026 (10.11.2026). Eu, Maria Alice Gomes Massoni da Costa, mat. 01-13815 – titular de cartório, o fiz digitar e subscrevo. (a.) Dr. Sandro Lúcio Barbosa Pitassi – MM Juiz.