Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
414
Carimbado Eletronicamente

JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA DA COMARCA DE RIO DAS OSTRAS/RJ.

EDITAL DE 1º. E 2º. LEILÃO ONLINE e de INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum proposta pelo ESPÓLIO DE MIGUEL CAMARA contra KRG EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA., (Processo nº 0001718-37.2011.8.19.0068), na forma abaixo:

A Dra. VICTORIA TELLES PADRÃO, Juíza de Direito Substituta da Primeira Vara da Comarca de Rio das Ostras/RJ (ros01vara@tjrj.jus.br) , FAZ SABER aos que presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a KRG EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA., na pessoa de seu representante legal, de que o Pregão será realizado pela Leiloeira Pública ANDRÉA ROSA COSTA, de forma ONLINE através do site www.andrealeiloeira.lel.br, matriculada na Jucerja sob o nº 088, no dia **02/12/2026, às 13h, (com encerramento no dia 02/12/2026, às 13h20)**, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, e em caso de encerramento do 1º leilão sem licitantes, iniciará, imediatamente, o período para lances do 2º leilão, ficando, desde já, o dia **04/12/2026, às 13h, (com encerramento no dia 04/12/2026, às 13h20)**, a quem mais der acima de 50% (Art.891 do CPC e conf. Decisão de fls.408/409**),** do imóvel com termo de penhora às fls.226, com a Intimação da penhora às fls.255/279, descrito e avaliado às fls.369, e conforme a Decisão de fls.408/409*, "...reputo-a válida e fixo o valor do imóvel penhorado em R$ 90.000,00 (noventa mil reais)... "3 – Fixo como mínimo para fins de arrematação o preço correspondente à metade do valor de avaliação: R$ 45.000,00..."*

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL: Terreno de 360m², situado na Avenida A, lote29, Quadra 16 – Residencial Maria Turri – Rio Das Ostra/RJ. Avalio o imóvel acima descrito, conforme pesquisa de mercado na região em **R$ 90.000,00 (noventa mil reais)**. Da Região: Encontra-se servido por todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, iluminação, asfaltamento. – Rio das Ostras, 15 de agosto de 2024.

De acordo com o Registro de Imóveis – 2º Ofício de Justiça de Rio das Ostras - RJ (Mat. 52428), Matrícula atualizada com base nos atos vigentes na Matrícula 10023 originariamente aberta em 13/08/2009, no Ofício Único de Rio das Ostras (desativado), que fica saneada nesta data, conforme arts.340 e 341, do Provimento CNJ 149/2023, o imóvel consta registrado em nome de KRG EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA; e consta no R-1 penhora desta Ação.

De acordo com o Demonstrativo de Débitos da Secretaria Municipal de Fazenda da Prefeitura Municipal de Rio das Ostras, o imóvel apresenta débitos de IPTU referente aos exercícios de 2025 e 2026, que perfaz o valor aproximado de R$ 718,45 (setecentos e dezoito reais e quarenta e cinco centavos), mais os acréscimos legais.

A venda será livre e desembaraçada de débitos de IPTU, Taxa de Incêndio e Condomínio, se houver, na forma do Art. 908 do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no Art. 130, § único do CTN.

As alienações são feitas em caráter 'AD-CORPUS", sendo que as áreas mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. O imóvel será vendido no estado em que se encontra, não podendo o Arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. Compete

TJRJ ROS 1AV 202604404765 06/11/26 16:42:14135998 PROGER-VIRTUAL

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
415
Carimbado Eletronicamente

ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens, bem como, em se tratando de bens imóveis de eventuais restrições para construção, averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras.

Condições de Venda e conforme Decisão de fls.408/409: O leilão eletrônico será conduzido pela Leiloeira Pública Oficial ANDRÉA ROSA COSTA, inscrita na JUCERJA sob a matrícula n° 088, através do portal eletrônico - site – www.andrealeiloeira.lel.br. Para participar do leilão oferecendo lanços pela internet, deverão previamente efetuar o cadastro pessoal no site da Leiloeira (www.andrealeiloeira.lel.br) e também solicitar sua habilitação para participar do Leilão na modalidade online, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site da Leiloeira); A habilitação dos leilões deverá ser efetuada no prazo de 24h de antecedência do dia útil de cada pregão. De acordo com o disposto no Art.26 da Resolução nº 236 do CNJ, "Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, 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". Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento. 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 CNJ).

Na forma do Art.892 caput, § 1º, 2º e 3º do CPC, o pagamento será à vista, através de guia de depósito judicial emitida e enviada pela leiloeira por e-mail para o Arrematante, devendo o mesmo depositar imediatamente após a alienação, em conta judicial vinculada aos presentes autos à disposição deste juízo, o produto da arrematação ou, não sendo possível, comprovar o depósito imediato de 50% (cinquenta por cento) deste e, nos 15 (quinze) dias seguintes, o depósito do saldo remanescente, condicionada, nesta última hipótese, a expedição da carta de arrematação ao depósito da totalidade do produto da alienação, na forma dos arts.885 e 892 do CPC, e ainda, deverá ser depositada na conta corrente da Sra. Leiloeira a comissão do Leilão à vista, no ato da arrematação através de depósito bancário, TED ou PIX. A conta corrente da Sra. Leiloeira será informada ao arrematante através de e-mail ou contato telefônico. Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. Decorridos os prazos sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente 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. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no primeiro dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo.

A comissão devida a Leiloeira será de 3% (cinco) sobre o valor da arrematação (conf. Decisão de fls.408/409), não se incluindo no valor do lanço (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que deverá ser paga diretamente a ela pelo arrematante, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização dos leilões.

O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no Art.826 do CPC até o momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens. Caso após os inícios dos trabalhos da leiloeira ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% do valor da avaliação por quem causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
416
Carimbado Eletronicamente

das despesas. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pela leiloeira, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus, o que vai ao encontro da principiologia instaurada pelo novo CPC. E caso haja proposta, na aquisição do bem em parcelas, o interessado deverá apresentá-la através de petição ao Juízo, antes da realização do Público Leilão, mediante sinal à vista do valor equivalente a 25% do lance, nos termos do Art. 895, I e II do CPC. - Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895, §7º do CPC. - Qualquer lançador que esteja representando terceiros interessados na arrematação deverá, antes de iniciado o pregão, apresentar a devida procuração, com firma reconhecida por autenticidade e, em caso de pessoa jurídica, os Estatutos da empresa outorgante. Ainda a título de esclarecimentos, o art. 358 do Código Penal tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um 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.

Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.

Fica(m) o(s) devedor(es), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, pelo presente edital intimados dos Leilões, suprindo assim a exigência contida no Art. 889, incisos e § do CPC.

As certidões de que trata o Art. 255, inciso XIX, do Provimento CGJ nº 83/2022, serão anexadas aos autos. – E para que cheque ao conhecimento de todos os interessados foi expedido o presente, que será publicado através da plataforma de leilões on-line: www.andrealeiloeira.lel.br, www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e estará afixado no local de costume.

Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos seis dias do mês de novembro do ano dois mil e vinte e seis. – Eu, Ligia Valéria Bigati Alexandre, Mat. 01/18464 – Titular Cartório, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Victoria Telles Padrão – Juíza de Direito Substituta.