

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
JUÍZO DE DIREITO DO I JUIZADO ESPECIAL CÍVEL REGIONAL DA
BARRA DA TIJUCA/RJ

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução nº 0023844-65.2019.8.19.0209, proposta por **CARLOS ALBERTO PALERMO FERRAZ e SANDRA REGINA ANTUNES FERRAZ** em face de **TIC FRAMES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e CONSTRUTORA CALPER LTDA.**, na forma abaixo:

O EXMO. SR. DR. MARCELO ALMEIDA DE MORAES MARINHO, Juiz de Direito no I Juizado Especial Cível Regional da Barra da Tijuca – Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a TIC FRAMES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., através de seu representante legal e à CONSTRUTORA CALPER LTDA., através de seu representante legal, eventuais locatários, ocupantes e demais interessados, que no dia **23/09/2021, às 13:00 horas**, através do site de leilões on line www.fredericoleiloes.com.br do Leiloeiro Público **FREDERICO ALBERT KRAUSEGG NEVES**, e-mail: contato@fredericoleiloes.com.br, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **24/09/2021**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, conforme prevê o artigo 891, § único do Código de Processo Civil, o imóvel penhorado, descrito e avaliado às fls. 385 em 08/01/2021. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Ao(s) 08 dia(s) do mês de JANEIRO do ano de 2021, às 09:00, em cumprimento do Mandado de penhora e avaliação compareci/comparecemos Teixeira Heizer 1965, bloco 01, apt. 812, onde, após preenchidas as formalidades legais, PROCEDI/PROCEDEMOS AO(À) a penhora do imóvel localizado no endereço Av. Teixeira Heizer 1965 bloco 01 apt. 812, matrícula 409245 do (9 Registro de Imóveis). Ato contínuo nomeei como depositário fiel os executados Tic Frames Empreendimentos e Construtora Calper conforme determinado no mandado, deixando de intimar para oposição de embargos os mesmos tendo em vista o imóvel encontrar-se vazio de pessoas e coisas conforme informação obtida na Administração do condomínio na pessoa de Julia Oliveira. Sendo assim procedi a avaliação de forma indireta no valor de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais). **DESCRIÇÃO CONSTANTE DA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:** Apartamento 812 do Bloco 1 com dependências na cobertura do prédio em construção situado na Servidão de Passagem 2 PAL 19170 nº 260, na Freguesia de Jacarepaguá, com direito a 2 vagas de garagem cobertas ou descobertas situadas indistintamente no subsolo ou no pavimento de acesso e correspondente fração ideal de 0,002160 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 48077, que mede em sua totalidade 101,00m de frente para a Servidão de Passagem 2; 113,10m de fundo; 261,05m a direita; 209,20m a esquerda, confrontando a direita com o lote 9, a esquerda com o lote 12 e ao fundo com o lote 17, todos da quadra 6 do PAL 19170 e de propriedade de Fausto Bebiano Martins ou sucessores. Conforme certidão do cartório do 9º Ofício do Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro/RJ, o referido imóvel, encontra-se matriculado sob o nº 409245, registrado (AV-4) em nome de Tic Frames

Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., constando na matrícula: (AV-9): Construção: Fica averbada a construção do imóvel, tendo o seu “habite-se” sido concedido em 31/08/2016; (R-12): penhora determinada pelo Juízo de Direito do II Juizado Especial Cível da Barra da Tijuca/RJ, processo nº 0029998-70.2017.8.19.0209, ação movida por Alex William Frias de Vanconcellos em face de Tic Frames Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; (R-13): penhora determinada pelo Juízo de Direito do I Juizado Especial Cível da Barra da Tijuca/RJ, processo nº 0005842-47.2019.8.19.0209, ação movida por Márcio Garcia Linares e outros em face de Tic Frames Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; (R-14): penhora determinada pelo Juízo de Direito do I Juizado Especial Cível da Barra da Tijuca/RJ, processo nº 0008890-14.2019.8.19.0209, ação movida por Catia Cristina Carneiro Marques em face de Tic Frames Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; (R-15): penhora determinada pelo Juízo de Direito do Juizado Especial Cível de Mesquita/RJ, processo nº 0013123-47.2016.8.19.0203, ação movida por Marcelo da Costa Barros em face de Tic Frames Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; (R-16): penhora determinada pelo Juízo de Direito do I Juizado Especial Cível da Barra da Tijuca/RJ, processo nº 0023392-89.2018.8.19.0209, ação movida por Fernando de Brito Meister em face de Tic Frames Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; (R-17): penhora determinada pelo Juízo de Direito do I Juizado Especial Cível da Barra da Tijuca/RJ, processo nº 0029828-30.2019.8.19.0209, ação movida por Marcio Alexandre Costa Silva e Fátima Janaína Santos das Neves Silva em face de Tic Frames Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; (R-18): penhora determinada pelo Juízo de Direito da 13ª Vara Cível da Capital/RJ, processo nº 0004179-76.2017.8.19.0209, ação movida por Mário Levy Jafif em face de Tic Frames Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; Conforme certidão emitida pelos cartórios Distribuidores, anexada aos autos, constam processos distribuídos em nome da primeira Executada. DÉBITOS DO IMÓVEL: IPTU (inscrição nº. 3325399-8): R\$ 16.331,76 (dezesesseis mil trezentos e trinta e um reais e setenta e seis centavos), mais acréscimos legais, referente aos exercícios 2017 a 2020, e R\$ 2.537,61 (dois mil quinhentos e trinta e sete reais e sessenta e um centavos), mais acréscimos legais, referente as parcelas 1 a 7 do exercício 2021. TAXA DE INCÊNDIO (CBMERJ Nº 5547148-6): R\$ 642,55 (seiscentos e quarenta e dois reais e cinquenta e cinco centavos), mais acréscimos legais, referente aos exercícios 2017 a 2020; CONDOMÍNIO: Conforme informações prestadas pela Administradora do Condomínio Frames Residence, a unidade não apresenta débitos condominiais até a data de 29/07/2021. DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 44.277,79 (quarenta e quatro mil, duzentos e setenta e sete reais e setenta e nove centavos) informado pelo credor e atualizado em 13/10/2020. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza *propter rem* serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme prevê o § 1º do artigo 908 do Código de Processo Civil e parágrafo único do artigo 130 do CTN. Ficam cientes os interessados, que o pagamento dos débitos condominiais e tributários não cobertos pelo valor da arrematação, serão de responsabilidade do Arrematante. As certidões exigidas pela Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, bem como o presente edital e os débitos atualizados, encontram-se anexados aos autos à disposição dos interessados. Caso os devedores, os sócios, os cônjuges, o coproprietário, herdeiros, sucessores, eventuais locatários, ocupantes,

possuidores, credores do imóvel, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor não sejam intimados por outra forma legal, ficam pelo presente edital intimados da alienação judicial, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC, ficando as partes acima mencionadas e possíveis interessados, direta ou indiretamente, intimados e cientificados dos leilões por meio deste edital, em conformidade com a lei. **CONDIÇÕES GERAIS:** Os horários descritos neste edital serão sempre considerados os horários de Brasília/DF. O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial FREDERICO ALBERT KRAUSEGG NEVES, através do site: www.fredericoleiloes.com.br. Os interessados em participar do leilão deverão oferecer lances pela internet, através do site www.fredericoleiloes.com.br, desde que estejam devidamente cadastrados no site e habilitados para participar deste leilão. Ficam cientes os interessados que assumem os riscos naturais inerentes às falhas técnicas relacionadas à falta de conexão, de energia, erro do sistema operacional ou outras circunstâncias que possam vir a inviabilizar a sua participação no leilão. Os lanços online serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato emissão pelo participante. Assim, diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados, dependentes de uma série de fatores alheios ao controle pelo provedor, o leiloeiro não se responsabiliza por lanços ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do lote. 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 (art. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Os lances efetuados pelo usuário cadastrado, são irrevogáveis e irretiráveis, não podendo ser anulados ou cancelados sob nenhuma hipótese. O preço da arrematação deverá ser pago através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro em favor do Juízo, no prazo máximo de 24 horas após o término do leilão, bem como, deverá ser depositado à vista na conta corrente do Leiloeiro, através de depósito bancário, DOC ou TED, a comissão referente ao leilão. A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informado ao Arrematante através de e-mail ou contato telefônico. Caso o Arrematante não efetue o(s) pagamento(s), a informação será encaminhada ao Juízo competente para aplicação das medidas legais cabíveis, assim como a perda da caução, voltando o(s) bem(ns) a novo leilão. Correrão por conta do arrematante todos os ônus inerentes à transferência da propriedade em seu favor. 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 artigo 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 Edital, que será publicado através do site de leilões online: www.fredericoleiloes.com.br, de acordo com o art. 887, §2º do CPC, e afixado no local de costume, cientes de que a adjudicação ou remissão far-se-á à vista, e a arrematação, deverá ser paga, preferencialmente, à vista ou alternativamente, à prazo, de até 15 (quinze) dias, mediante caução de 30% (trinta por cento) do valor ofertado, consoante art. 892 do CPC, com a complementação dos 70% (setenta por cento) restantes no prazo de 15 (quinze) dias, tudo em conformidade com os artigos 884, § único e 892 do

Edital publicado no site www.fredericoleiloes.com.br em 01/09/2021.

NCPC e custas de cartório de 1% até o máximo permitido. – Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, ao primeiro dia do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e um. – Eu, Maurícia Modesta de Souza Alves, Chefe da Serventia, matrícula 01/16254 o fiz digitar e subscrevo. (ass.) MARCELO ALMEIDA DE MORAES MARINHO – Juiz de Direito.