PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO e INTIMAÇÃO, com prazo de 10 (dez) dias, extraído dos autos da **Execução Fiscal** que o **MUNICÍPIO DE NITERÓI** move em face de **CONSTRUTORA BAERLEIN LTDA**, processo nº **0044530-64.2012.8.19.0002**, na forma abaixo:

A Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da **Central da Dívida Ativa – 5ª Vara Cível da Comarca de Niterói**, no uso de suas atribuições legais e na forma da lei, especialmente com fundamento nos arts. 22 e 23 da Lei nº 6.830/80, no art. 879, inciso II, c/c art. 882, §§ 1º e 2º, ambos do Código de Processo Civil, bem como na Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça, **FAZ SABER** a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, e a quem interessar possa, especialmente à executada **CONSTRUTORA BAERLEIN LTDA** (CNPJ nº 33.101.759/0001-10), na pessoa de seu representante legal, eventuais locatários, ocupantes, possuidores, credores hipotecários, fiduciários, anticréticos, pignoratícios e demais interessados, que ficam, pelo presente, devidamente **INTIMADOS**, nos termos do art. 889 do Código de Processo Civil, por intermédio de seus advogados constituídos nos autos ou, não sendo possível, pelo presente edital de leilão, de que será levado a público leilão o bem penhorado e avaliado nos autos, nas condições a seguir descritas.

O leilão será realizado de forma eletrônica, através do site **www.jvleiloes.lel.br**, sob a condução da Leiloeira Pública Oficial **JULIANA VETTORAZZO**, matriculada na JUCERJA sob o nº 155, com escritório na Rua Santa Clara, nº 70, sala 805, Copacabana, Rio de Janeiro, RJ, telefone (21) 2548-5850, e-mail **contato@jvleiloes.lel.br**, a quem caberá a preparação, organização, divulgação e condução do certame, nos termos da legislação aplicável.

O período de recebimento de lances do **1º leilão** se iniciará a partir da disponibilização do presente edital no site da leiloeira e se encerrará no dia **25/11/2026, às 14:30h**, ocasião em que o bem será oferecido por valor igual ou superior ao da avaliação. Não havendo licitantes, iniciar-se-á imediatamente o período de recebimento de lances do **2º leilão**, ficando desde já designado o dia **02/12/2026, às 14:30h**, para o encerramento dos lances, ocasião em que o bem será vendido pela melhor oferta, a partir de **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação, nos termos do art. 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Ressalta-se que, nos termos do art. 900 do Código de Processo Civil, caso o leilão ultrapasse o horário de expediente forense ou recaia em dia sem expediente, prosseguirá no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário, independentemente de novo edital, permanecendo válidas as intimações já realizadas.

Os interessados em participar do leilão deverão se cadastrar previamente no site da leiloeira, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, submetendo-se à análise de seus dados cadastrais e documentação exigida, inclusive comprovação de poderes de representação no caso de pessoa jurídica, responsabilizando-se integralmente pelas informações prestadas, bem como pelos lances ofertados em seu nome.

DOS LANCES

Os lances deverão ser ofertados exclusivamente pela rede mundial de computadores, através do site da leiloeira, sendo considerados irrevogáveis e irretratáveis, não podendo ser anulados ou cancelados sob nenhuma hipótese, ficando o usuário responsável por todos os lances registrados em seu nome.

O participante assume integral responsabilidade pelos lances ofertados, bem como pelos riscos decorrentes de eventuais falhas técnicas, tais como problemas de conexão, instabilidade de sistema, falta de energia ou incompatibilidade de dispositivos, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

Fica consignado que, nos termos do art. 11 e art. 21 da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça, o leilão observará prazo mínimo de publicidade sendo que, sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final do leilão, o sistema prorrogará automaticamente o encerramento por igual período, sucessivamente, até que não haja novos lances.

O leilão eletrônico será considerado finalizado quando encerrada a contagem do cronômetro do sistema e indicado o status de "arrematado" ou "sem licitantes", podendo eventuais informações complementares, retificações ou atualizações serem prestadas no site da leiloeira ou no auditório virtual, não podendo o interessado alegar desconhecimento.

DO OBJETO

Constitui objeto da presente alienação o seguinte bem, conforme Laudo de Avaliação de fls. 173: **IMÓVEL** comercial – **Loja 105, do edifício SELLER CENTER, situado na rua da Conceição nº 188, no 1º Subdistrito do 1º Distrito do Município de Niterói/RJ, inscrita na PMN sob o nº 167.053-8, correspondente fração ideal de 7339/3855218 do terreno**, devidamente dimensionado e caracterizado no **4º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói – Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição (antigo Cartório do 18º Ofício de Justiça de Niterói), matrícula nº 12.629**, e na **inscrição municipal nº 167.053-8** (IPTU). Características extraídas do laudo: loja com área de 74 m², localizada no Centro de Niterói. **FOI ATRIBUÍDO AO IMÓVEL O VALOR DE R$ 782.196,89 (setecentos e oitenta e dois mil, cento e noventa e seis reais e oitenta e nove centavos).**

DOS ÔNUS E DÉBITOS

Constam da certidão de ônus reais do imóvel, nos termos do art. 886, inciso VI, do Código de Processo Civil, os seguintes gravames ativos:

R.1 – PENHORA, protocolada em 11/11/2013, determinada pelo Juízo de Direito da Central da Dívida Ativa (7ª Vara Cível) da Comarca de Niterói-RJ, nos autos do Processo nº 0063018-67.2012.8.19.0002, movido pelo Município de Niterói em face de Construtora Baerlein Ltda, no valor de R$ 36.508,06;

R.3 – PENHORA, protocolada em 24/02/2014, determinada pelo Juízo de Direito da Central da Dívida Ativa (6ª Vara Cível) da Comarca de Niterói-RJ, nos autos do Processo nº 0166707-74.2005.8.19.0002, movido pelo Município de Niterói em face de Construtora Baerlein Ltda, no valor de R$ 4.862,86;

R.4 – PENHORA, protocolada em 26/05/2014, determinada pelo Juízo de Direito da Central da Dívida Ativa (10ª Vara Cível) da Comarca de Niterói-RJ, nos autos do Processo nº 0060773-93.2006.8.19.0002, movido pelo Município de Niterói em face de Construtora Baerlein Ltda, no valor de R$ 25.188,27;

R.5 – PENHORA, prenotada em 05/08/2014, determinada pelo Juízo de Direito da Central da Dívida Ativa da Comarca de Niterói-RJ, nos autos do Processo nº 0045357-80.2009.8.19.0002, movido pelo Município de Niterói em face de Construtora Baerlein Ltda, no valor de R$ 193.052,04;

R.6 – PENHORA, prenotada em 25/08/2014, determinada pelo Juízo de Direito da Central da Dívida Ativa da Comarca de Niterói-RJ, nos autos do Processo nº 0036334-18.2006.8.19.0002, movido pelo Município de Niterói em face de Construtora Baerlein Ltda, no valor de R$ 8.063,74;

R.11 – PENHORA, prenotada em 09/01/2019, determinada pelo Juízo de Direito da Central da Dívida Ativa da Comarca de Niterói-RJ, nos autos do presente Processo nº 0044530-64.2012.8.19.0002, movido pelo Município de Niterói em face de Construtora Baerlein Ltda, no valor de R$ 54.490,85;

AV.14 – INDISPONIBILIDADE DE BENS, prenotada em 28/07/2025, conforme Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em nome de Construtora Baerlein, protocolo nº 202506.2508.04088259-IA-873, processo nº 00101473420245030035, ordem da 1ª Vara do Trabalho de Juiz de Fora/MG;

AV.15 – INDISPONIBILIDADE DE BENS, prenotada em 27/03/2026, conforme Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em nome de Construtora Baerlein, protocolo nº 202603.2511.04588316-IA-649, processo nº 0011417-94.2023.5.03.0143, ordem da 5ª Vara do Trabalho de Juiz de Fora/MG (TRT 3ª Região).

Cientes os interessados sobre as penhoras, indisponibilidades e demais registros existentes, conforme certidão de ônus reais atualizada da matrícula do imóvel disponibilizada nos autos e no site da Leiloeira.

As certidões previstas no art. 255, inciso XIX, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro – Parte Judicial, encontram-se acostadas aos autos e integram o presente edital.

Nos termos do art. 320-G do Provimento nº 188/2024 do Conselho Nacional de Justiça, em caso de arrematação, adjudicação ou alienação judicial do imóvel, deverá constar do respectivo mandado ou carta a determinação de cancelamento das constrições, gravames e indisponibilidades oriundos de outros processos que incidam sobre o bem, observadas as limitações legais eventualmente existentes. As despesas decorrentes dos respectivos cancelamentos e averbações perante os órgãos competentes correrão por conta do interessado.

DAS CONDIÇÕES DA ARREMATAÇÃO

Realizado o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação (artigo 901 do CPC).

Nos termos do § 1º do art. 908 do Código de Processo Civil e do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, a arrematação constitui forma de aquisição originária da propriedade, sendo o bem alienado livre de quaisquer débitos anteriores (tais como os condominiais, de IPTU e de taxas), os quais se sub-rogam no preço da arrematação.

A arrematação será realizada em caráter ad corpus, no estado em que o bem se encontra, sendo as áreas mencionadas no edital e demais veículos de comunicação meramente enunciativas. Em razão da natureza do leilão judicial, o acesso prévio ao interior do imóvel pode não ser possível, sendo de responsabilidade exclusiva dos interessados realizar as diligências que julgarem necessárias, não podendo o arrematante, após a arrematação, alegar desconhecimento quanto às condições do bem. Os interessados deverão ainda averiguar previamente eventuais restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, especialmente quanto ao uso do solo, zoneamento e demais obrigações legais aplicáveis, as quais deverão ser respeitadas integralmente pelo arrematante.

Todos os ônus inerentes à transferência da propriedade correrão por conta do arrematante.

DO PAGAMENTO E DA REMUNERAÇÃO DA LEILOEIRA

A arrematação far-se-á à vista, devendo o valor apurado ser depositado em até 24 (vinte e quatro) horas mediante Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao processo, nos termos do art. 892 do Código de Processo Civil. Faculta-se o pagamento inicial e imediato de 30% (trinta por cento) do valor da arrematação, a título de caução, em até 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do leilão, com complementação do saldo de 70% (setenta por cento) no prazo de até 10 (dez) dias. O arrematante deverá encaminhar o comprovante de pagamento para o e-mail da leiloeira, sem prejuízo da sua comprovação nos autos.

Sobre o valor da arrematação será devida comissão da leiloeira no percentual de 5% (cinco por cento), nos termos do art. 24 do Decreto nº 21.981/32, a ser paga sempre à vista pelo arrematante, no prazo improrrogável de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento do leilão, mediante PIX ou TED, em conta corrente de titularidade da leiloeira, a qual será informada ao arrematante por e-mail após a realização do leilão. Serão ainda devidas pelo

arrematante as custas cartorárias de 1% (um por cento) sobre o valor da arrematação, conforme Portaria de Custas Judiciais do TJRJ. Fica autorizada a leiloeira a deduzir do produto da venda o valor correspondente às despesas comprovadas com a realização do leilão.

Decorridos os prazos sem que o arrematante tenha realizado os depósitos, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para adoção das medidas legais cabíveis.

Nos termos do art. 901, § 1º, do Código de Processo Civil, a expedição da Carta de Arrematação, do Mandado de Imissão na Posse e de quaisquer outros atos destinados à transferência da propriedade ficará condicionada à comprovação do pagamento integral da comissão da leiloeira e das demais despesas relacionadas à realização do leilão.

Na hipótese de adjudicação, será devida comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação; na hipótese de remição, acordo ou pagamento da dívida após o início dos trabalhos da leiloeira, entendendo-se como tal o momento em que esta apresenta ao Juízo a petição com as datas designadas para a realização dos leilões, será devida comissão de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor da avaliação, por quem der causa, a título de honorários desta auxiliar do Juízo; caso a remição ou acordo ocorra após a realização da alienação, seja da primeira ou da segunda hasta pública, será devida a comissão integral de 5% (cinco por cento), nos termos do art. 7º, § 3º, da Resolução nº 236 do CNJ.

Em qualquer das hipóteses acima previstas, a leiloeira fará jus, igualmente, ao reembolso das despesas devidamente comprovadas, as quais correrão por conta da parte que houver dado causa.

DAS PENALIDADES

O não pagamento de qualquer dos valores devidos pelo arrematante, incluindo a caução, o saldo da arrematação e a comissão da leiloeira, no prazo estabelecido ensejará a aplicação das penalidades previstas nos art. 897 do Código de Processo Civil, sujeitando o arrematante remisso ao pagamento de multa no valor de 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação, acrescida da comissão da leiloeira no percentual de 5% (cinco por cento), em caráter punitivo e pedagógico, bem como à perda da caução, se for o caso, não sendo admitida sua participação caso o bem volte a novo leilão.

O arrematante inadimplente poderá ter seu cadastro suspenso ou cancelado, ficando impedido de participar de novos leilões promovidos pela leiloeira, até a regularização integral de suas obrigações.

Em atenção aos princípios da celeridade e da economia processual, e a fim de evitar maiores prejuízos às partes, na hipótese de inadimplemento, poderão ser convocados, sucessivamente e na ordem de classificação, os licitantes remanescentes, pelos valores dos lances por eles anteriormente ofertados.

DO PARCELAMENTO

Fica ressaltado que eventuais interessados na aquisição do bem através de pagamento em prestações deverão apresentar propostas por escrito nos autos, com a devida antecedência, na forma do art. 895 do Código de Processo Civil, devendo, concomitantemente, encaminhar cópia da proposta ao e-mail da leiloeira para sua ciência.

A apresentação das propostas não importará na suspensão do leilão e serão avaliadas pelo Juízo, conforme os critérios legais aplicáveis à espécie, sendo certo que o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

O parcelamento será garantido por hipoteca sobre o próprio bem imóvel. Será de responsabilidade do arrematante emitir mensalmente a guia de pagamento parcelado e fazer sua comprovação nos autos. Em caso de atraso ou inadimplemento de qualquer das prestações, nos termos do art. 895, §§ 4º e 5º, do Código de Processo Civil, o arrematante ficará sujeito à perda da caução em favor do exequente bem como da comissão da leiloeira, podendo

o Juízo determinar o desfazimento da arrematação e a realização de novo leilão, sem prejuízo das demais sanções legais cabíveis.

Caso a proposta para aquisição do bem, inclusive na modalidade parcelada, venha a ser apresentada após a realização dos leilões, a qualquer tempo, será devida à leiloeira comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da proposta, ainda que os leilões tenham apurado resultado negativo, por se tratar de trabalho já realizado por esta auxiliar do Juízo.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Com relação ao direito de preferência, será observado o disposto nos arts. 843, §§ 1º e 2º, e 892, §§ 2º e 3º, ambos do Código de Processo Civil. O coproprietário do imóvel, o cônjuge ou companheiro(a), o descendente e o ascendente do executado, nesta ordem, e desde que não sejam parte da execução, terão preferência na arrematação. O detentor do direito de preferência deverá identificar-se e comprovar documentalmente o seu direito diretamente à leiloeira, pelo e-mail **contato@jvleiloes.lel.br**, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas antes da realização do leilão, anexando cópia dos documentos comprobatórios, que serão verificados pela leiloeira. Após a verificação, poderá exercer seu direito ofertando lances em igualdade de condições com os demais participantes, ficando responsável pelo pagamento da comissão integral devida.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF. É de inteira responsabilidade do arrematante acompanhar o andamento processual, não podendo alegar desconhecimento de decisões posteriores que impactem a arrematação.

Dúvidas ou esclarecimentos poderão ser obtidos pelos canais oficiais de atendimento da leiloeira.

Eventuais omissões, erros materiais, retificações ou fatos novos relacionados à hasta pública ou ao bem levado a leilão serão informados no auditório virtual ou no site da leiloeira, não podendo o interessado alegar desconhecimento ou prejuízo em razão disso.

A Leiloeira não faz acompanhamento processual para os arrematantes, devendo o próprio interessado acompanhar o desenrolar da arrematação e, se necessário for, deverá constituir advogado para requerer diligências e demais providências pertinentes após a realização da arrematação, nos termos do art. 103 do CPC.

Independentemente da modalidade do leilão, nos termos do art. 903 do Código de Processo Civil, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável após a assinatura do auto pelo juiz, arrematante e leiloeira, ainda que embargos venham a ser julgados procedentes posteriormente.

Este edital está em conformidade com a Resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ, bem como a legislação vigente. A leiloeira fica desde já desobrigada de proceder à leitura do presente edital, presumindo-se de conhecimento de todos os interessados.

Por fim, fica expressamente consignado que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou tentar afastar concorrente ou licitante por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, caracteriza crime de violência ou fraude em arrematação judicial, conforme dispõe o art. 358 do Código Penal.

Caso os interessados não sejam intimados por outra forma legal, ficam desde já intimados pelo presente edital, suprindo assim a exigência contida no art. 889 do Código de Processo Civil.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL

E para que chegue ao conhecimento de todos, o presente edital será publicado no site da leiloeira **www.jvleiloes.lel.br** e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro **www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br**, nos termos do art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil.

Dado e passado nesta cidade de Niterói, aos 21 de outubro de 2026. Eu, responsável pelo cartório, o fiz digitar e subscrevo. (ass.) Juíza de Direito.