

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

52ª VARA CÍVEL – COMARCA DA CAPITAL/RJ

Av. Erasmo Braga, 115 – 3º andar, L1, Sl. 301 – Centro – RJ – CEP: 20020-903

Tel.: (21) 3133-2664 – E-mail: cap52vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO/ONLINE E INTIMAÇÃO COM PRAZO DE 05 DIAS, EXTRAÍDOS DOS AUTOS DA AÇÃO DE Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais / Condomínio em Edifício, MOVIDA POR CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SEGURASIL em face de RIOMARINE OIL E GÁS ENGENHARIA EMPREENDIMENTOS LTDA – PROCESSO Nº 0100067-38.2018.8.19.0001, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **MARIA CECÍLIA PINTO GONÇALVES** – Juíza de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) - **RIOMARINE OIL E GÁS ENGENHARIA EMPREENDIMENTOS LTDA** - que será realizado o público Leilão pelo Leiloeiro Público Alexandre da Silva Lacerda – JUCERJA nº 103 / TJ-RJ Cód. 32, **NA MODALIDADE ELETRÔNICO/ONLINE: Primeiro Leilão, por valor igual ou superior à avaliação, que será encerrado no dia 23/06/2026 às 12h00 e, não havendo licitantes, se iniciará de imediato o Segundo Leilão, por valor igual ou superior a 50% da avaliação (mínimo R\$ 262.500,00), que será encerrado no dia 25/06/2026 às 12h00.** O Leilão estará disponível no portal eletrônico do Leiloeiro, www.alexandroleiloeiro.com.br, na forma dos Art. 887 do CPC, do inciso II do Art. 884 do CPC, do art. 882 do CPC/2015 e do §único do Art. 11 da Resolução do CNJ nº 236 de 13/07/2016, com no mínimo 05 (cinco) dias corridos de antecedência.

DO BEM A SER LEILOADO: Salão 1901 do edifício em construção situado na Rua do Ouvidor, nº 121, suplementar pela Avenida Rio Branco 102-A, e sua correspondente fração ideal de 5/200 do terreno – CEP: 20010-150 – Centro – Rio de Janeiro/RJ – Área total: 311,00 m² – Matrícula nº 12.323 – 2º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro (Certidão nº 26/013076, emitida em 04/05/2026) – Inscrição no FRE sob o nº 1.295.892 / CL 6192 – Proprietário: **RIOMARINE OIL E GÁS ENGENHARIA EMPREENDIMENTOS LTDA**, CNPJ nº 31.451.933/0001-29.

DO LAUDO DE AVALIAÇÃO (fls. 383/384 – homologado em 29/04/2026): Imóvel: Sala Comercial nº 1901 | Endereço: Rua do Ouvidor, nº 121 – Centro – Rio de Janeiro/RJ | Área total: 311,00 m² | Finalidade: Avaliação indireta para fins de leilão judicial | Data-base: 04 de novembro de 2025 | Oficial: Adriana Gomes de Carvalho – Matr. 01/23085. 1. OBJETIVO: Estimar o valor de mercado e o valor de liquidação da sala comercial com área de 311 m², por avaliação indireta, sem vistoria física, com base em dados públicos e indicadores de mercado. 2. METODOLOGIA: Abordagem de renda (capitalização direta) e análise comparativa de mercado, com base em anúncios públicos e dados FIPEZAP (maio/2025). 3. PARÂMETROS: Aluguel estimado: R\$ 3.500,00/mês | Área: 311 m² | Aluguel/m²: R\$ 11,25/m² | Renda anual estimada: R\$ 42.000,00 | Taxa de capitalização (FIPEZAP/RJ): 6,5% a.a. 4. CÁLCULO DO VALOR: Valor pela abordagem de renda: R\$ 646.153,84 | Valor comparativo de mercado (médio): R\$ 933.000,00 | Valor de mercado ponderado adotado: R\$ 750.000,00. 5. VALOR DE LIQUIDAÇÃO (LEILÃO): Aplicando-se deságio de 30% sobre o valor de mercado = R\$ 525.000,00 (quinhentos e vinte e cinco mil reais). 6. CONCLUSÃO: **Valor de Liquidação para Leilão: R\$ 525.000,00.** 7. LIMITAÇÕES: Laudo elaborado sem vistoria física, com base em informações públicas. Não foram consideradas benfeitorias internas, débitos ou ônus.

DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Ciente aos interessados que constam débitos de IPTU no valor de R\$ 214.329,04, débitos de Funesbom no valor de R\$ 8.117,64; e débitos do Condomínio no valor de R\$ 438.997,72. Informações atualizadas sobre débitos de condomínio, IPTU, etc., bem como certidões e RGI serão apresentadas no ato do leilão, se houverem.

DAS ANOTAÇÕES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Conforme Certidão de Ônus Reais nº 26/013076, emitida pelo 2º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro em 04/05/2026 (busca até 30/04/2026), último ato: R-33, constam os seguintes atos na matrícula nº 12.323: R-26-12.323: Compra e venda – Transmitedores: IRFA PATRIMONIAL LTDA e VILLAFANE GOMES PATRIMONIAL LTDA – Adquirente: RIOMARINE OIL E GAS ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA – Valor: R\$ 1.200.000,00 – 04/07/2012. AV-27-12.323: INDISPONIBILIDADE (CNIB) – Processo nº 0213108-50.2017.4.02.5101 – TRF 2ª Região – 10ª Vara Federal Exec. Fiscal/RJ – bens de RIOMARINE OIL E GÁS EIRELI, CNPJ 31.451.933/0001-29 – 16/01/2018. AV-28-12.323: CANCELAMENTO DA INDISPONIBILIDADE objeto do AV-27 – 25/10/2018. AV-29-12.323: AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO – Proc. nº 0100067-38.2018.8.19.0001 – CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SEGURASIL x RIOMARINE – Valor da causa: R\$ 16.260,30 – 29/11/2018. AV-30-12.323: ALTERAÇÃO DA FORMA SOCIETÁRIA – RIOMARINE passou de LTDA para EIRELI – 11/03/2020. R-31-12.323: PENHORA – Processo nº 1053938/20.2019.8.26.0100 – 3ª Vara Cível de São Paulo/SP – proposta por MARCUS BECHARA SANCHEZ em face de RIOMARINE OIL E GÁS ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA – Depositário: RIOMARINE – Valor: R\$ 293.412,39 – CREDITORES: BECHARA SANCHEZ ADVOGADOS, CNPJ 04.554.337/0001-00, OAB/PR 1010, Alameda Princesa Izabel, 1975, Bigorriho, Curitiba/PR, CEP 80.730-080 – 15/12/2020. R-32-12.323: PENHORA – Processo nº 0100067-38.2018.8.19.0001 – 52ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SEGURASIL em face de RIOMARINE OIL E GÁS ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA – Depositário: o devedor – Valor: R\$ 83.007,35 – CREDOR: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SEGURASIL, CNPJ 01.414.783/0001-12 – 21/12/2023. R-33-12.323: PENHORA – Mandado nº 510012610264 expedido em 29/02/2024 pela 9ª Vara Federal de Execução Fiscal, Seção Judiciária do Rio de Janeiro – Processo nº 5102319-54.2021.4.02.5101/RJ – proposta pela FAZENDA NACIONAL em face de RIOMARINE OIL E GÁS ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS EIRELI e MARIO FREDERICO DE MENDONÇA GOES – auto de penhora e depósito de 07/03/2024 – Valor: R\$ 2.817.348,12 – CREDORA: UNIÃO – FAZENDA NACIONAL – 12/03/2024.

DAS ADVERTÊNCIAS: **1** - Ficam intimadas as partes através deste Edital, caso não o sejam pelo Senhor Oficial de Justiça (art. 889 do CPC). **2** - O credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, os usufrutuários, o coproprietário de bem indivisível, que não foram intimados pessoalmente, ficam neste ato intimados da realização dos respectivos leilões (art. 889 do CPC). **3** – As alienações são feitas em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. **4** - Compete 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. **5** - Assinado o auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados

procedentes os embargos do executado. (art. 903 do CPC). **6** - Se o arrematante não honrar com o pagamento referido no prazo mencionado, configurar-se-á a desistência da arrematação, ficando impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897 do CPC), aplicando-se-lhe multa, o qual se reverterá em favor do credor, e responder pelas despesas processuais respectivas, bem como pela comissão do leiloeiro. **7** - Violência ou fraude em arrematação judicial - Art. 358 do Código Penal. Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena – detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. 7.1. Caso o licitante vencedor não honre com o devido pagamento (tanto do preço como da comissão do Leiloeiro), será apresentado o lance imediatamente anterior, e assim sucessivamente, conforme preceitua o art. 26 da Resolução Nº 236 do CNJ, bem como poderá ser aplicada ao licitante inadimplente, pelo Juízo, multa correspondente a 20% sobre o valor da avaliação, nos termos do art. 895, §§ 4º e 5º; art. 896, § 2º; art. 897 e art. 898 do Código de Processo Civil, como medida punitiva-educativa.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: 1. À Vista: A arrematação far-se-á mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante (A venda será efetuada à vista) ou, pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 48 horas. (art. 892, caput, NCPC). 2. Parcelado: Ao optar pelo pagamento parcelado, o arrematante deverá apresentar proposta de aquisição do bem, por escrito, nos autos do processo, **DEVENDO SER APRESENTADA ATÉ 12 HORAS ANTES DO LEILÃO** (art. 895 CPC). O parcelamento se dará mediante sinal à vista do valor equivalente a 20% (vinte por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 03 (três) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo junto ao Banco do Brasil, em 30, 60 e 90 dias contados da data do leilão, ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, §1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC), podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). 3. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, inciso II, §7º, do CPC). 4. O arrematante deverá pagar diretamente ao Leiloeiro, a título de comissão, 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, no ato do leilão, não incluso no montante do lance. 4.1. Na hipótese de sustação do leilão por remissão da dívida ou por acordo entre as partes, será devida 2,5% sobre o valor da dívida (e não do acordo) para o caso de acordo, pagamento voluntário do débito, remissão ou adjudicação, acrescido do valor das despesas comprovadamente realizadas em todos os casos, conforme decisão. 5. O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos para o arrematante. Os débitos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza propter rem, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, observada a ordem de preferência (art. 908, §1º NCPC / art. 130 CTN). 6. O Exequente poderá arrematar o bem (art. 892, §1º do CPC). 7. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§2º e 3º, do CPC. O devedor poderá exercer o direito de remição previsto no art. 826 do NCPC até o momento anterior à assinatura do auto de adjudicação ou arrematação. **EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA ESSA POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS** (arts. 902 e 903 do NCPC).

DOS LANCES ELETRÔNICO/ONLINE: 1 - Poderão ser realizados de acordo com as datas e horários previstos no presente edital, observando-se sempre o horário de

Brasília. **2** - Dos interessados na modalidade presencial estes devem dirigir-se diretamente ao local designado, enquanto que aos interessados no Leilão Eletrônico (Online) o cadastro e os lances eletrônicos serão efetuados exclusivamente perante o pelo seguinte sítio eletrônico: www.alexandroleiloeiro.com.br, pertencente ao Leiloeiro Público Oficial, Sr. Alexandre da Silva Lacerda. **3** - O interessado em participar do leilão na modalidade eletrônico deverá cadastrar-se previamente no site www.alexandroleiloeiro.com.br, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas da data do evento e de modo absolutamente gratuito, ficando o interessado responsável civil e criminalmente pelas informações lançadas no preenchimento do aludido cadastro, oportunidade em que preencherá os dados pessoais e aceitará as condições de participação previstas neste Edital e no Termo de Compromisso constante do sítio eletrônico, habilitando-se no referido leilão. **4** - Para que seja confirmado o cadastro pela internet, será obrigatório enviar, cópias dos documentos a seguir transcritos: a) se pessoa física: Carteira de Identidade, CPF e comprovante de residência; b) se pessoa jurídica: CNPJ, contrato social (até a última alteração) ou Declaração de Firma Individual, RG e CPF do representante legal ou do preposto da pessoa jurídica respectiva e demais documentos que se fizerem necessários. **5** - A aprovação do cadastro será confirmada através do e-mail informado pelo usuário, tornando-se indispensável mantê-lo válido e regularmente atualizado. **6** - Os Lances Eletrônicos serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da 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 lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do Lote.

Maiores informações: Escritório do Leiloeiro – Rua São José, 40/4º andar – Centro, Rio de Janeiro/RJ. Site: www.alexandroleiloeiro.com.br. Telefone: (21) 3559-2092 – (21) 97500-8904. E-mail: contato@alexandroleiloeiro.com.br e no processo nº 0100067-38.2018.8.19.0001.

E para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, foi expedido o presente, para cautelas de estilo, que será publicado através do portal de editais do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro: www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br e no sítio do leiloeiro público: www.alexandroleiloeiro.com.br, na forma do artigo 887, §2º do CPC e afixado no local de costume, ficando o(s) Executado(s) **(RIOMARINE OIL E GÁS ENGENHARIA EMPREENDIMENTOS LTDA)** intimado(s) da hasta pública se não for(em) encontrado(s) por intermédio deste Edital na forma do art. 889, 892 do NCPC, bem como o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, suprimindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Dado e passado, nesta Cidade do Rio de Janeiro, em 06 de maio de 2026. **MARIA CECÍLIA PINTO GONÇALVES** – Juíza de Direito.

SL 2148 – 1087/2026