



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
14ª Vara Federal do Rio de Janeiro

Avenida Rio Branco, 243, Anexo II - 10º Andar - Bairro: Centro - CEP: 20040-009 - Fone: (21)3218-8143 - <https://jfrj-jus-br.zoom.us/j/2132188142> - Email: 14vf@jfrj.jus.br

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 0133037-66.2014.4.02.5101/RJ

EXEQUENTE: NOEL CARNEIRO

EXECUTADO: ZEIN COMERCIO E CONSTRUCOES LTDA

EDITAL Nº 510015345880

EDITAL DE LEILÃO PROCESSO Nº 0133037-66.2014.4.02.5101/RJ

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO com prazo de 05 dias

A EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA ROSANGELA LUCIA MARTINS, JUÍZA FEDERAL DA DÉCIMA QUARTA VARA FEDERAL DA SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO, ou quem o substituir, FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão e Intimação virem ou dele conhecimento tiverem ou interessar possa, especialmente ao(s) Executado(s), que, através do site www.brameleiloes.com.br, no dia **24 DE MARÇO DE 2025**, com encerramento às 13h00min (1º leilão) e, não alcançado lance superior ao da avaliação, no dia **31 DE MARÇO 2025**, com encerramento às 13h00min (2º leilão), pelo maior lance, desde que não inferior a **50% (cinquenta por cento) da avaliação**, será levado à venda em leilão público o bem abaixo discriminado. O leilão será presidido pelo Leiloeiro Oficial **LEANDRO DIAS BRAME**, inscrito na JUCERJA sob o nº 130 (telefone: 21 - 2533-2400 / 98381-5688 – sítio: www.brameleiloes.com.br).

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - Nº 0133037-66.2014.4.02.5101

AUTOR: NOEL CARNEIRO (023.601.447-15)

Advogados/Exequentes (honorários sucumbenciais): Dr. CLAUDIO FILOMENO JUNIOR - OAB/RJ 182.377 e Dra. MARIA LUCIA DE LUNA CORREIA - OAB/RJ 110.298

RÉU/EXECUTADO: ZEIN COMERCIO E CONSTRUCOES LTDA (42.469.684/0001-15)

Advogado do executado: Dr. JOSE CARLOS PEREIRA DOS SANTOS - OAB/RJ 032.501

BEM(NS): O bem a ser alienado em hasta pública é o descrito no auto de penhora acostado em Evento 273.1, e sua penhora foi devidamente registrada, conforme Evento 303, designado pela **LOJA A, DO EDIFÍCIO NA RUA VISCONDE DE PIRAJÁ,**



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
14ª Vara Federal do Rio de Janeiro

Nº 281, com fração de 3.850/24.585 do terreno, inclusive subsolo privativo e jirau, com direito a 4 vagas de garagem situadas no 1º subsolo, correspondendo a cada uma a fração de 13/24.585 do terreno que se encontra devidamente caracterizado, dimensiona e registrado sob a matrícula 17.751 do 5º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ. De acordo com o Laudo de Constatação e Reavaliação de Evento 399, CERT1, datado de 30 de abril de 2024, o imóvel mede, aproximadamente, 240m² (duzentos e quarenta metros quadrados) de área construída, totalmente reformado e finamente decorado com piso grande de porcelanato e iluminação embutida com ar-condicionado, estando alugado pelo Salão de Cabelereiros Werner W Studio.

AVALIAÇÃO: R\$ 4.800.000,00 (QUATRO MILHÕES E OTOCENTOS MIL REAIS).

ÔNUS: De acordo com as certidões necessárias para atendimento ao previsto no inciso VI, do artigo 886, do CPC/2015, o imóvel está registrado em nome da executada, Zein Comercio e Construcoes Ltda., constando os seguintes ônus e/ou gravames: **R.8-PENHORA** por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública da Capital-RJ, em virtude de execução fiscal movida pelo MRJ (processo 2003.120.032671-9), não tendo sido recolhidos os emolumentos referentes ao registro da penhora que semente será cancelado contra o recolhimento dos mencionados emolumentos, salvo se vencida na ação a Fazenda Pública; **R.9-PENHORA** por determinação do Juízo da 13ª Vara Cível da Capital-RJ, em virtude da ação movida por Noel Carneiro e s/m (processo 0099136-50.2009.8.19.0001). Obs.: Processo extinto pelo pagamento; **R.10-PENHORA** por determinação do Juízo da 50ª Vara Cível da Capital-RJ, em virtude da ação movida pelo Condomínio do Edifício Wafa (processo 0067127-83.2019.8.19.0001). Obs.: Processo extinto pelo pagamento; **R.11-PENHORA** proveniente deste processo.

DÉBITOS DO IMÓVEL: IPTU: R\$ 1.206.214,19, referente aos exercícios de 1999/01/00; 1999/02/01; 2004 a 2008 e 2018 a 2021, além do exercício de 2025, no valor de **R\$ 65.215,00**, em aberto; **FUNESBOM (Taxa de Incêndio); R\$ 938,09**, referente ao exercício de 2024. Até a data de expedição do presente edital, o imóvel não apresenta débitos perante o CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO Wafa.

VALOR DA DÍVIDA: No evento 427.2, a parte exequente apresentou o montante cobrado no presente processo, que, atualizado até 05/2024, atinge o montante de R\$ 31.491,38 (trinta e um mil quatrocentos e noventa e um reais e trinta e oito centavos), a devedora efetuou 3 (três) depósitos judiciais, comprovados nos eventos 411.3, 426.3 e 428.3, os quais, somados, sequer atingiram a metade do valor cobrado.

A INTIMAÇÃO



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
14ª Vara Federal do Rio de Janeiro

Caso o(s) executado(s) não seja(m) encontrado(s) para intimação pessoal, fica(m) devidamente intimado(s) pela publicação do edital no Diário Eletrônico da Justiça Federal e afixação no local de costume, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil e de que, antes da arrematação e da adjudicação do bem, poderá remir a execução, com base no art. 826 do Código de Processo Civil. O credor hipotecário, usufrutuário ou senhorio direto que não tiver sido intimado pessoalmente, fica ciente pela publicação do presente Edital do respectivo leilão.

O BEM

O bem oferecido é o que consta no edital publicado no DJE e, também, no sítio internet desta Seção

Judiciária. Qualquer adaptação estará sujeita a confirmação pelo referido Edital. Os bens serão vendidos no estado em que se encontram. Poderá haver a exclusão de bens do leilão a qualquer tempo e independentemente de prévia comunicação. Informações complementares podem ser obtidas no sítio da Justiça Federal (www.jfrj.jus.br), no caminho “Consultas”; “Leilões Judiciais”, através do leiloeiro público (tel.: 21 2533-2400 / 98381-5688 – contato@brameleiloes.com.br), na sede do Juízo, sito à Av. Rio Branco, nº 243, Anexo II, 10º Andar, Centro, Rio de Janeiro/RJ (Dias úteis – 12-17h), Balcão Virtual: <https://jfrj-jus-br.zoom.us/my/sjrjbalcaovirtual14vf>), ou, ainda, por correio eletrônico dirigido à Secretaria do Juízo (14vf@jfrj.jus.br).

Com base no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, fica autorizado o leiloeiro público designado a divulgar fotografias de cada bem penhorado no sítio www.brameleiloes.com.br, sem prejuízo de outras formas de publicidade que venham a ser adotadas pelo leiloeiro, com o fim de assegurar a mais ampla publicidade da alienação.

PRIMEIRA E SEGUNDA DATA DO LEILÃO

O leilão será realizado em até duas datas. Na primeira data, serão aceitos apenas lances iguais ou superiores ao valor da avaliação do bem. Caso não haja êxito, serão aceitos na segunda data lances por preço não inferior a **50% (cinquenta por cento) da avaliação**. No caso de algum dia designado para a realização da Hasta Pública ser feriado ou não tiver expediente forense, o mesmo realizar-se-á no próximo dia útil subsequente, independentemente de nova publicação do edital.

DO LEILÃO ELETRÔNICO



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
14ª Vara Federal do Rio de Janeiro

Quem pretender arrematar os bens relacionados neste edital deverá OFERTAR LANCES PELA INTERNET, através do site www.brameleiloes.com.br. Os interessados devem efetuar cadastramento prévio na forma solicitada pelo referido site, no prazo máximo de 24h antes do leilão eletrônico, confirmar os lances e efetuar o depósito dos valores da arrematação à disposição do Juízo, via depósito judicial.

QUEM PODE ARREMATAR

Todas as pessoas físicas capazes e as pessoas jurídicas regularmente constituídas podem participar do leilão. A identificação das pessoas físicas será feita através de documento de identidade e do Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério de Fazenda. As pessoas jurídicas serão representadas por quem os estatutos indicarem, devendo portar comprovante de CNPJ e cópia do referido Ato Estatutário. Todos poderão fazer se representar por procurador com poderes específicos. Não poderão arrematar: os tutores, curadores, testamenteiros, administradores ou liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade; os mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam carregados; os incapazes, o Juiz condutor do processo, o membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, o Diretor de Secretaria, o escrivão, o chefe de secretaria e os demais servidores e auxiliares da justiça, em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou a que se estenderem a sua autoridade; os servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica a que servirem ou estejam sob sua administração direta ou indireta; o leiloeiro e seu preposto, e os advogados de qualquer das partes, conforme prevê o art. 890 do CPC.

CONDIÇÕES DA ARREMATÇÃO

A arrematação poderá ser feita com relação a um bem, isto é, de forma individualizada. A arrematação será feita pela melhor oferta e com preço pago à vista (artigo 892 do Código de Processo Civil), ou de forma parcelada (artigo 895 do CPC). Em caso de imóveis e veículos, o pagamento poderá ser parcelado, conforme art. 895 do CPC. O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, sendo as prestações mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 1.000,00 cada. Ao valor de cada parcela, será acrescido de índice de correção monetária, garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem, no caso de imóveis, ou mediante apresentação de caução idônea no caso de veículos (exemplo de caução idônea: seguro garantia, fiança bancária, imóvel em nome do arrematante ou de terceiro, com valor declarado igual ou superior a 03 (três) vezes o valor da arrematação), caução esta, condicionada à aceitação pelo juízo. Não sendo aceita a caução idônea pelo juiz, o arrematante poderá efetuar o pagamento da arrematação à vista, ou manter o pedido de



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
14ª Vara Federal do Rio de Janeiro

parcelamento, porém terá a posse do bem postergada para após a quitação do lance ofertado. No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda da caução em favor do exequente, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos. **OBS.: Lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa.** A comissão do leiloeiro lhe será paga mediante recibo em 03 (três) vias, uma das quais será anexada aos autos de execução. O credor que não requerer perante o Juízo da execução a adjudicação do bem a ser leiloadado antes da publicação deste Edital, só poderá adquiri-lo no leilão na condição de arrematante, com preferência apenas na hipótese de igualar o maior lance ofertado e sem a exigência de exibição de preço, respondendo, porém, pelo pagamento da comissão do leiloeiro, ainda que o valor da arrematação seja inferior ao crédito. Se a arrematação se der pelo credor e caso o valor do lance seja superior ao do crédito, deverá depositar a diferença em 03 (três) dias contados do leilão, sob pena de se tornar sem efeito a arrematação, conforme o artigo 892, § 1º, do Código de Processo Civil. Em nenhuma hipótese, salvo nos casos de nulidades previstas em lei, serão aceitas desistências dos arrematantes/adjudicantes, reclamações posteriores sobre os bens ou alegações de desconhecimento das cláusulas deste Edital, para se eximirem das obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal previstas no artigo 358 do Código Penal Brasileiro ("Art. 358 - 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"). Na eventualidade de ser frustrada, no próprio leilão, a arrematação de determinado lote, por não atendimento pelo arrematante de requisito necessário, será facultado ao licitante que ofertou o segundo melhor lance, se houver e caso este tenha interesse, a confirmação da arrematação pelo último lance que ofertou.

ACRÉSCIMOS AO VALOR DO LANCE

Além do valor ofertado, o arrematante arcará com o pagamento dos seguintes acréscimos:

- Comissão do leiloeiro de 5% (cinco por cento);
- Custas Judiciais de 0,5% (meio por cento), de acordo com a Lei no 9.289 de 04 de Julho de 1996, Artigo 1º, § 2º, Tabela III;

Todos os acréscimos incidem sobre o valor do lance.

AS DÍVIDAS DO BEM



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
14ª Vara Federal do Rio de Janeiro

No caso de veículos automotores (automóveis, motocicletas, embarcações, aeronaves e similares), os impostos sobre a propriedade da coisa no serão transferidos ao arrematante, sub-rogando-se no preço da arrematação, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Também não serão transferidas ao arrematante as dívidas referentes a multas pendentes, da responsabilidade pessoal do proprietário anterior. O arrematante arcará, porém, com as despesas de transferência, inclusive de natureza tributária que incidam sobre o ato do leilão ou sobre o bem. Quanto aos demais bens móveis, todas as dívidas e ônus não serão transferidos ao arrematante. No caso de bens imóveis, as dívidas pendentes relativas a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse da coisa e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, como o IPTU e taxas municipais, ou as contribuições de melhoria, não serão transferidos aos arrematantes, sub-rogando-se no preço da arrematação, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Também não será transferido ao arrematante eventual ônus relativo à hipoteca sobre o bem imóvel, conforme artigo 1.499, inciso VI, do Código Civil. Por outro lado, ficarão a cargo do arrematante: as eventuais despesas de condomínio e outras obrigações civis referentes ao imóvel, tais como foro e laudêmio etc.; as despesas cartorárias de transferência e desmembramento, bem como o Imposto de Transferência de Bens Imóveis - ITBI; os débitos de INSS constituídos em razão da construção ou reforma do bem, de obras concluídas ou em andamento, desde que devidamente averbados do Registro de Imóveis competente; as eventuais despesas relativas à restrição imposta por zoneamento ou uso do solo, inclusive aquelas decorrentes da Legislação Ambiental; as demais despesas referentes a alvarás, certidões, escrituras e registros, incluindo débitos relativos à regularização da denominação do logradouro e numeração predial junto aos órgãos competentes, conforme o caso.

DEPÓSITO PROVISÓRIO DOS BENS PENHORADOS

Caso seja do interesse do arrematante, poderá solicitar posse provisória dos bens arrematados, logo que seja confirmado o pagamento integral dos valores devidos. O pedido dependerá de apreciação do Juízo e a posse terá caráter de depósito, pelo que o arrematante obriga -se a conservar o bem e apresentá-lo caso seja solicitado, sob as penas da Lei. O depósito cessará automaticamente com a expedição da Carta de Arrematação, que confirmará a propriedade do arrematante.

PAGAMENTO OU PARCELAMENTO DO DÉBITO

Em caso de remição ou suspensão da execução em face de acordo ou pagamento administrativo, a parte executada deverá pagar 5% (cinco por cento) sobre o valor atribuído ao bem na avaliação/reavaliação, conforme parágrafo 3º, do artigo 7º, da Resolução CNJ nº 236/2016. Em caso de adjudicação, a comissão fixada é de 2% do valor da avaliação, devida pelo adjudicante. Na hipótese do resultado negativo do leilão, desistência da execução ou anulação/ineficácia da arrematação, não será devida a comissão, fazendo jus o leiloeiro,



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
14ª Vara Federal do Rio de Janeiro

contudo, às quantias que tiver comprovadamente desembolsado com anúncios, guarda, remoção e conservação do que lhe for entregue para vender (parágrafo 1º, do artigo 7º, da Resolução nº 236/16 do CJF).

E para que chegue ao conhecimento de todos, especialmente da parte executada e de terceiros interessados, os quais não poderão, no futuro, alegar ignorância a respeito, foi expedido o presente Edital, bem como, para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil e de que, antes da arrematação e da adjudicação do bem, poderá remir a execução, na forma do art. 826 do Código de Processo Civil. Ficamos interessados cientificados de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil), que será publicado no Diário Eletrônico da Justiça Federal e afixado no local de costume. Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, em 03 de fevereiro de 2025. Eu, HUGO MACHADO SENNA, Diretor de Secretaria da 14ª Vara Federal do Rio de Janeiro, o fiz digitar e subscrevo. Assinado ainda pela MM. Dra. Juíza Federal, ROSANGELA LUCIA MARTINS

Documento eletrônico assinado por **ROSANGELA LUCIA MARTINS, Juíza Federal**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 2ª Região nº 17, de 26 de março de 2018. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://eproc.jfjf.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **510015345880v2** e do código CRC **dd37213b**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): ROSANGELA LUCIA MARTINS
Data e Hora: 4/2/2025, às 16:23:24

0133037-66.2014.4.02.5101

510015345880 .V2