

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO DE APARTAMENTO EM CONSTRUÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUCAO DO LOTE 06 DO PAL 43897

Datas dos Leilões: **1ª PRAÇA:** início em 09/12/2025, às 11h00; finaliza em 10/12/2025, às 11h, caso não haja arrematação em 1ª PRAÇA, fica desde já designada a data para a **2ª PRAÇA:** início em 10/12/2025, às 13h, finaliza em 11/12/2025, às 13h. Local do Leilão: Fica determinado que o leilão SERÁ EXCLUSIVAMENTE na rede mundial de computadores sob regimento da Instrução Normativa DREI Nº 52 DE 29/07/2022), através do site de leilões “Raicher Leilões” com sítio eletrônico: (www.raicherleilos.com.br). A Comissão de Representantes do Condomínio de Construção do Lote 06 do Pal 43897, regularmente eleita e empossada, nos termos do deliberado na A.G.E realizada em 08.12.21, registrada no 6º Ofício de Registro de Civil, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas do Distrito Federal, de acordo com o art. 63 da Lei 4.591/64, por seus representantes, faz saber que levará a venda, em hasta pública, por meio do Leiloeiro Público Oficial, Sr. Sami Raicher, matrícula JUCESP sob o nº 930, estabelecido na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1690 – 11º. – Jd. Paulistano, São Paulo, os apartamentos abaixo, em construção, integrantes do empreendimento conhecido como “Torre H”, situado na Av. das Américas, Lote 06 do PAL 43897, que corresponderá ao n.º 1.685, no bairro Barra da Tijuca, na cidade do Rio de Janeiro, CEP: 22631-000, com transferência ao arrematante dos direitos e das obrigações para término das obras em andamento, pelo regime da Lei 4.591/64, assumindo, portanto, o arrematante, a condição de condômino, e a obrigação de pagar as prestações vincendas de taxa de obra (a partir da prestação que vencerá no mês 12/2025), referente ao rateio para término da construção e sua regularização documental e tributária, sendo o custo da construção sujeito a oscilações, já que a obra é contratada por administração. Valores: 1a Hasta – As unidades abaixo descritas e caracterizadas são colocadas à venda pelo valor de mercado, avaliado pelo estado atual em que se encontram as obras, considerando todas as questões jurídicas do empreendimento, conforme especificado nas regras do leilão, bem como o estágio de obras, com aproximadamente 91% de execução, assumindo o arrematante as parcelas de custeio para o término das obras, bem como qualquer valor adicional, que vier a ser aprovado em Assembleia Geral de Adquirentes, do empreendimento; e em 2a Hasta - Pela maior oferta, desde que igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, nas mesmas condições da 1ª hasta.
1) Apartamento nº 210, com área privativa de 40 m² registrado na Matrícula nº 208.357 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro e cadastrado na Secretaria Municipal de Fazenda do RJ sob o nº 1532012-0. Constam registradas na matrícula sob os R.02 e 03, respectivamente, promessa de compra e venda de Desenvolvimento para Walter Nobre Galvão e promessa de cessão sendo promitentes cessionários Robson Manuel da Rocha Soares de Almeida e Roberta Manuela da Rocha Soares de Almeida. Há decisão transitada em julgado proferida no processo de falência de n. 0029506-77.2004.8.19.0001 da 3ª Vara Empresarial do TJRJ, determinando a transferência da propriedade em favor dos promitentes cessionários acima (fls. 11.670/11.671). O imóvel encontra-se indisponível, conforme Av-12. Cabe ao arrematante adotar as demais medidas que forem necessárias para a regularização jurídica do imóvel perante o RGI, inclusive eventuais impostos correspondentes (ITBI/ITCD). Valor mínimo na 1ª hasta: R\$ 745.453,12 (setecentos e quarenta e cinco mil quatrocentos e cinquenta e três reais e doze centavos). Valor mínimo na 2ª hasta: R\$ 372.726,56 (trezentos e setenta e dois mil setecentos e vinte e seis reais e cinquenta e seis centavos). Em qualquer das hastas, o arrematante deverá suportar também as prestações vincendas de taxa de obra sendo o valor total estimado (meramente referencial) em R\$ 6.321,51 (seis mil trezentos e vinte um reais e cinquenta e um centavos), vencendo a primeira de responsabilidade do arrematante em 25/12/2025.
2) Apartamento nº 1205, com área privativa de 40 m² registrado na Matrícula nº 178.069, do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro e cadastrado na Secretaria Municipal de Fazenda do RJ sob o nº 1532137-5. Consta registrada na matrícula (R. 02), promessa de compra e venda sendo promitente vendedora a Desenvolvimento Engenharia e promissário comprador Maria Laura Ramalho Vasquez. Há sentença transitada em julgado proferida no processo n. 0344960-82.2008.8.19.0001 da 3ª Vara Empresarial do TJRJ, determinando a transferência da propriedade em favor da promissária compradora. Cabe ao arrematante adotar todas demais medidas que forem necessárias para a regularização jurídica do imóvel perante o RGI, inclusive eventuais impostos correspondentes (ITBI/ITCD). Valor mínimo na 1ª hasta: R\$ 800.553,12 (oitocentos mil quinhentos e cinquenta e três reais e doze centavos). Valor mínimo na 2ª hasta: R\$ 400.276,56 (quatrocentos mil duzentos e setenta e seis reais e cinquenta e seis centavos). Em qualquer das hastas, o arrematante deverá suportar também as prestações vincendas de taxa de obra sendo o valor total estimado (meramente referencial) em R\$ 6.321,51 (seis mil trezentos e vinte um reais e cinquenta e um centavos), vencendo a primeira de responsabilidade do arrematante em 25/12/2025.
3) Apartamento nº 1305, com área privativa de 40 m² registrado na Matrícula nº 62.047, do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro e cadastrado na Secretaria Municipal de Fazenda do RJ sob o nº 1532150-8. Consta registrada na matrícula (R. 07), promessa de compra e venda sendo promitente vendedora a Desenvolvimento Engenharia e promissários compradores Jose Luis Ramallo Padin e Josefa Valquez Lopez. Cabe ao arrematante adotar todas medidas que forem necessárias para a regularização jurídica do imóvel perante o RGI, inclusive eventuais impostos correspondentes (ITBI/ITCD). Valor mínimo na 1ª hasta: R\$ 806.253,12 (oitocentos e seis mil duzentos e cinquenta e três reais e doze centavos). Valor mínimo na 2ª hasta: R\$ 403.126,56 (quatrocentos e três mil cento e vinte e seis reais e cinquenta e seis centavos). Em

qualquer das hastas, o arrematante deverá suportar também as prestações vincendas de taxa de obra sendo o valor total estimado (meramente referencial) em R\$ 6.321,51 (seis mil trezentos e vinte um reais e cinquenta e um centavos), vencendo a primeira de responsabilidade do arrematante em 25/12/2025. **4) Apartamento nº 1313**, com área privativa de 40 m² registrado na Matrícula nº 164.914, do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro e cadastrado na Secretaria Municipal de Fazenda do RJ sob o nº 1532158-1. Consta registrada na matrícula (R. 02), promessa de compra e venda sendo promitente vendedora a Desenvolvimento Engenharia e promissários compradores Jorge Gomes e Neyde da Silveira Gomes. Cabe ao arrematante adotar todas demais medidas que forem necessárias para a regularização jurídica do imóvel perante o RGI, inclusive eventuais impostos correspondentes (ITBI/ITCD). Valor mínimo na 1^a hasta: R\$ 739.753,12 (setecentos e trinta e nove mil setecentos e cinquenta e três reais e doze centavos). Valor mínimo na 2^a hasta: R\$ 369.876,56 (trezentos e sessenta e nove mil oitocentos e setenta e seis reais e cinquenta e seis centavos). Em qualquer das hastas, o arrematante deverá suportar também as prestações vincendas de taxa de obra sendo o valor total estimado (meramente referencial) em R\$ 6.321,51 (seis mil trezentos e vinte um reais e cinquenta e um centavos), vencendo a primeira de responsabilidade do arrematante em 25/12/2025. **5) Apartamento nº 2913**, com área privativa de 40 m² registrado na Matrícula nº 213.785 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro e cadastrado na Secretaria Municipal de Fazenda do RJ sob o nº 1532366-0 de propriedade de Altacyr Valerio de Miranda (R. 08). Cabe ao arrematante adotar todas demais medidas que forem necessárias para a regularização jurídica do imóvel perante o RGI, inclusive eventuais impostos correspondentes (ITBI/ITCD). Valor mínimo na 1^a hasta: R\$ 879.403,12 (oitocentos e setenta e nove mil quatrocentos e três reais e doze centavos). Valor mínimo na 2^a hasta: R\$ 439.701,56 (quatrocentos e trinta e nove mil setecentos e um reais e cinquenta e seis centavos). Em qualquer das hastas, o arrematante deverá suportar também as prestações vincendas de taxa de obra sendo o valor total estimado (meramente referencial) em R\$ 6.321,51 (seis mil trezentos e vinte um reais e cinquenta e um centavos), vencendo a primeira de responsabilidade do arrematante em 25/12/2025.

Regras do leilão:

- 01 - O Edifício está sendo construído no Lote 06 do PAL 43897, na Av. das Américas – Torre H, e corresponderá ao nº 1.685, no bairro Barra da Tijuca, na cidade do Rio de Janeiro, teve memorial de incorporação registrado originalmente pela sociedade Desenvolvimento Engenharia Ltda., livro 8-X às fls. 251, nº 397, 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital Rio de Janeiro, tendo sido decretada a falência da empresa em 2006, pelo juízo da 3^a Vara Empresarial da Comarca do Rio de Janeiro, nos autos do processo nº 0029506-77.2004.8.19.0001. Foi instituído condomínio de construção para o término das obras, previsto para o final de dezembro de 2025, tendo sido destituída a incorporadora primitiva, e assumido o condomínio a gestão do empreendimento e providências correspondentes, conforme arts. 31-F §§1º a 12 e 43, VI da Lei nº 4.591/64. A obra está sendo construída pelo regime de administração pelo condomínio de construção, composto de todos os adquirentes de apartamentos, assumindo o arrematante a responsabilidade pelo pagamento das taxas vincendas após a data indicada neste edital, devidas ao Condomínio, destinadas a custear as obras, regularização documental e tributária. Para o ano de 2025, foi aprovada taxa de obra mensal, no valor de R\$ 6.321,51 (seis mil trezentos e vinte um reais e cinquenta e um centavos). Ressalta-se que o custo da construção está sujeito a oscilações, portanto, o valor mencionado da taxa de obra representa uma estimativa do montante a ser desembolsado pelo arrematante e não constitui uma limitação de custo final a ser incorrido. O produto da arrematação será destinado à quitação das taxas de obra vencidas apontadas no demonstrativo, assumindo o arrematante a obrigação de pagar as demais prestações e tudo o mais que vier a ser fixado em assembleia pelo condomínio.
- 02 – Em 1^a Hasta, as unidades acima serão vendidas pelo valor mínimo especificado, acrescidos da Comissão de 5% do Leiloeiro. Em 2^a Hasta, as unidades serão vendidas pela maior oferta, sendo considerado como valor mínimo 50% do valor de avaliação, ainda, será acrescida a Comissão de 5% do Leiloeiro.
- 03 – Em qualquer das hastas, o arrematante assumirá o saldo devedor vincendo, correspondente às parcelas vincendas posteriores a arrematação, se obrigando a cumprir as deliberações assembleares já passadas e futuras, que inclusive vierem a criar eventual novo rateio de custos para a conclusão do empreendimento.
- 04 – Caso o imóvel esteja gravado com indisponibilidade na matrícula, seja decretada no bojo da falência da incorporadora Desenvolvimento Engenharia Ltda, seja advinda de outros processos, deverá o arrematante solicitar em juízo as respectivas baixas, às suas expensas, declarando-se ciente de que até que ocorra a baixa do gravame não será possível realizar o registro da escritura na matrícula do imóvel, o que não exime do pagamento das taxas de obra vincendas;
- 05 – Eventuais débitos de IPTU deverão ser assumidos pelo arrematante.
- 06 – O arrematante será responsável pelo pagamento dos emolumentos cartoriais e dos impostos necessários para a lavratura e o registro da escritura pública de compra e venda, que será lavrada em cartório de sua escolha, bem como pelo pagamento das taxas de obra e impostos que vencerem após a data de realização do leilão, independentemente da formalização da escritura definitiva de compra em venda, além de demais custos que envolvam a regularização do imóvel no cartório de registro de imóveis.

Fica estabelecido que a comitente vendedora não assume qualquer compromisso ou responsabilidade sobre prazos para a lavratura da escritura, nem por quaisquer procedimentos relativos à transferência da propriedade para o arrematante. O arrematante compromete-se a adotar todas as providências para a transferência de propriedade e quaisquer outras que se fizerem necessárias para o

exercício pleno dos direitos de propriedade, incluindo, se for o caso, o ingresso no processo de falência n.º 0029506-77.2004.8.19.0001 do TJRJ; 07 – Condições de Pagamento: o arrematante deverá pagar 100% do valor da arrematação em até dois dias úteis através de boleto bancário. O valor da arrematação será pago ao Condomínio de Construção, acrescido de 5% a título de comissão, a ser paga diretamente ao leiloeiro no mesmo prazo. O não pagamento dos valores de arrematação e comissão de leiloeiro, no prazo estabelecido neste edital, configurará desistência por parte do arrematante, ficando este obrigado a pagar o valor da comissão devida ao leiloeiro; 08 – ADJUDICAÇÃO PREVISTA NO ART. 63, § 3º, DA LEI 4.591/64 – A Comissão de Representantes do Condomínio de Construção do Lote 06 do Pal 43897 informa que não será convocada assembleia para exercício do direito de preferência para a adjudicação de qualquer imóvel que venha a leilão devido ao não pagamento da cota-parte da construção, tendo em vista à não unanimidade legalmente prevista, nos termos da declaração do dia 31/07/2024. 09 – Os interessados em participar do leilão de modo on-line deverão se cadastrar no site www.raicherleiloes.com.br e se habilitar acessando a página deste leilão, clicando na opção HABILITE-SE, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do início do leilão, não sendo aceitas habilitações após esse prazo, conforme condições descritas no referido endereço eletrônico. 10 - A total responsabilidade deste leilão, bem como de informação de valores, produto, datas e notificações aos executados é do comitente vendedor, a Comissão de Representantes do Condomínio de Construção do Lote 06 do Pal 43897, isentado o leiloeiro e a organização de leilões de quaisquer responsabilidades. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial. O Edital completo estará disponibilizado no site do leiloeiro www.raicherleiloes.com.br ou, publicado em site de editais na rede mundial de computadores. O LEILÃO EXTRAJUDICIAL SERÁ REALIZADO COM BASE NA INSTRUÇÃO NORMATIVA DREI Nº 52 DE 29/07/2022, Art. 70. A escolha deverá recair em leiloeiro matriculado na unidade federativa de onde se localiza o bem, salvo no caso de leilão eletrônico, caso em que a escolha do leiloeiro será de livre critério do contratante comitente ou mandatário. OBSERVAÇÃO IMPORTANTE: Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do Código Civil - ficará sujeito as penalidades do artigo 358 do Código Penal: 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 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. LANCE É IRRETRATÁVEL E IRREVOGÁVEL, desta forma indicamos e solicitamos que “leia” o edital e as “normas do site” bem como as obrigações do arrematante, pois quem for vencedor do leilão assumirá todas as obrigações não podendo de forma alguma questionar posteriormente. Intimação dos devedores: Ficam intimados, para todos os fins de direito, da realização do leilão na data, horário, valores e critérios designados neste edital, o promissário comprador; o cessionário de promessa de compra e venda; o promitente cedente de promessa de compra e venda; o promissário cessionário de direitos aquisitivos, e demais pessoas que detenham direitos reais ou pessoais (ainda que não registrados na matrícula) sobre o(s) imóvel(is), desde que reconhecidos pelo proprietário tabular, pela Lei, ou por decisão judicial, ainda, para que possam realizar quitação dos débitos, até antes do início do 1º leilão, devendo assumir, também a comissão do leiloeiro. A Comissão de Representantes do Condomínio de Construção do Lote 06 do Pal 43897. **LEILOEIRO OFICIAL SR. SAMI RAICHER (JUCESP930SP)** Maiores informações e suporte e-mail - ou por telefone: (11) 2501-0018 e ou Whatsapp (11) 99357-1307 ou no e-mail do suporte - juridico@raicherleiloes.com.br