

EDITAL DE LEILÃO

O Douto Juízo da 11ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro/RJ, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público, na modalidade eletrônica, pelo Leiloeiro Oficial Erick Soares Teles, JUCERJA nº 301, através do site www.telesleiloes.com.br.

PROCESSO: [0342622-23.2017.8.19.0001](#) - Execução de Título Extrajudicial.
EXEQUENTE: **DJF FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA** - CNPJ 35.880.735/0001-31.
EXECUTADOS: **COMISSÁRIA CALVET DESPACHOS ADUANEIROS LTDA** - CNPJ 30.904.478/0001-07;
HENRIQUE DE PAIVA MAGALHÃES CALVET - CPF 256.086.657-91;
GIL DE PAIVA MAGALHAES - CPF 550.171.777-87.
INTERESSADOS: **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CLARISSAC** - CNPJ 72.529.746/0001-06;
PROCESSO Nº 0071008-68.2019.8.19.0001 - 22ª Vara Cível da Capital/RJ;
PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO - CNPJ 42.498.733/0001-48.

1º LEILÃO: início em **29/09/2026**, às **10h00min**, e término em **06/10/2026**, às **10h00min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:
2º LEILÃO: com término em **27/10/2026**, a partir das **10h00min**;
LANCE MÍNIMO: **50% (cinquenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

DESCRIÇÃO DO BEM: **IMÓVEL - SALAS N°S 720 E 722, DO EDIFÍCIO SITUADO NA AVENIDA VENEZUELA**, nº 27, e a correspondente fração ideal de 1/140 do domínio útil do respectivo terreno, foreiro ao Domínio da União, na freguesia de Santa Rita. O terreno mede na sua totalidade 30,00m de frente para a Avenida Venezuela; do lado leste, compõe-se de 2 (dois) alinhamentos retos, medindo cada um 16,925m, confinando com os lotes 1 e 2; 30,00m pelo lado sul para a Rua Sacadura Cabral e lado oeste, com ponto de 2 (dois) alinhamentos cada um, com 22,60m, confinando com terrenos da União Federal.. **MATRÍCULA 51.572**, do 7º CRI do Rio de Janeiro/RJ. De acordo com o LAUDO DE AVALIAÇÃO: PRÉDIO: Construído de 1950 em concreto armado e alvenaria de tijolos, dividido em dez andares com salas comerciais. A portaria possui piso e paredes revestidas imitando mármore e pintura decorativa, com dois balcões em alvenaria e uma iluminação em LED no teto. Funciona 24 horas, todos os dias, com câmeras nos andares e no acesso ao prédio. Oferece quatro elevadores sociais e um elevador de carga. Apresenta duas entradas: uma pela Avenida Venezuela e outra pela Rua Sacadura Cabral.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 131.000,00 (cento e trinta e um mil reais), em janeiro/2025, que, atualizado, corresponde à **R\$ 141.492,11 (cento e quarenta e um mil, quatrocentos e noventa e dois reais e onze centavos)**, para agosto/2026.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 2.420.809,65 (dois milhões quatrocentos e vinte mil oitocentos e nove reais e sessenta e cinco centavos), em fevereiro/2026, (fls. 1226), a ser atualizado antes de instaurado eventual concurso de credores.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial ERICK SOARES TELES, inscrito na JUCERJA sob nº 301, com escritório profissional à Av. Paulista, nº 1.499, conj. nº 601, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP: 01311-928, e-mail contato@positivoleiloes.com.br, telefone (11) 91112-4855, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do site TELES LEILÕES, endereço eletrônico www.telesleiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação até 48h úteis antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail contato@positivoleiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)¹; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando os bens, quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão e regras de utilização da plataforma de leilão, que serão aceitas no momento do cadastro e estão disponíveis para consulta clicando AQUI; g) O cadastramento e participação no leilão implicará na aceitação da integralidade das disposições previstas na Resolução CNJ nº 236/2016², assim como das demais condições estipuladas neste edital.

II - ÔNUS: a penhora do bem referente a este processo encontra-se assentada às fls. 335 e 337 dos autos. Consta da matrícula do imóvel: R.01 e R.02, de 22/02/2019, PENHORA oriunda do processo em epígrafe; R.04, de 06/02/2021, da matrícula, PENHORA, oriunda do processo 0071008-68.2019.8.19.0001, da 22ª Vara Cível da Capital/RJ. **DÉBITOS CONDOMINIAIS:** Conforme planilha apresentada à fls. 1.213 dos autos, a unidade possui débitos no valor de R\$160.028,32 (cento e sessenta mil, vinte e oito reais e trinta e dois centavos), em Fevereiro/2026. **DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** Conforme extrato retirado no site da Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro/RJ, constam débitos de IPTU e Dívida Ativa sobre o imóvel no montante de R\$ 16.580,10 (dezesesseis mil, quinhentos e oitenta reais e dez centavos), em junho/2026. Não há nos autos informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou processos.

III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores³. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes do encerramento do certame. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

IV - PAGAMENTO: o pagamento poderá ser: a) À VISTA: a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) PARCELADO: sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo índice da Tabela Prática do Tribunal e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante lance à prazo a ser enviado diretamente no site de leilão, ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo. c) CRÉDITO: se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação. Após a arrematação, o leiloeiro encaminhará a referida guia ao e-mail de cadastro do arrematante. Caberá ao arrematante conferir atentamente os dados na guia de pagamento, sendo facultado ao próprio arrematante emití-la diretamente no Portal de Custas do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, através do link <https://www3.tjrj.jus.br/grerjweb/#/>.

¹ Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.telesleiloes.com.br.

² Res. CNJ nº 236/2016 disponível pelo link https://juslaboris.tst.jus.br/bitstream/handle/20.500.12178/91243/2016_res0236_cnj.pdf?sequence=1&isAllowed=y

³ Art. 908, parágrafo primeiro, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

V - COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de transferência bancária em favor do Leiloeiro ou outro meio por ele indicado e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@tezaleiloes.com.br. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro a cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do parágrafo terceiro, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016.

VI - LICITANTE VENCEDOR: aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação e comissão do leiloeiro, o licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada. Os lances são irrevogáveis e irretratáveis, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de seus lances até o trânsito em julgado da decisão que homologar o lance vencedor, sob pena de serem considerados como remissos em eventual não pagamento.

VII - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre arrematante e leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o imposto e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

VIII - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes do processo, por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade deste edital em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.telesleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021, art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Rio de Janeiro, 21 de agosto de 2026.

LINDALVA SOARES SILVA
Juíza de Direito