



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA SEXTA VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA
Avenida Luís Carlos Prestes, s/nº, 2º Andar, Barra da Tijuca, RJ.
Telefone: 3385-8818 / 3385-8819
E-mail: btj06vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à DUMAMAIS 13 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0023162-13.2019.8.19.0209) proposta por CONDOMÍNIO SUNPLAZA PERSONAL OFFICE contra DUMAMAIS 13 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, na forma abaixo:

O DR. FLAVIO PIMENTEL DE LEMOS FILHO, Juiz de Direito da Sexta Vara Cível Regional da Barra da Tijuca - Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à DUMAMAIS 13 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, na pessoa de seu representante legal, que no dia **23.09.2025, com início às 12hs:20min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da Leiloeira Pública **FABIOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, serão apreçados e vendidos a quem mais der acima das avaliações, ou no dia **30.09.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance que ofereça preço vil, de acordo com o Art. 891, § único do CPC, os imóveis penhorados conforme termos de penhoras às fls. 397, 398 e 399 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 314/315 - descritos e avaliados às fls. 471, 473 e 475 (em 01/10/2023), com ratificações dos valores às fls. 514 (em 20/06/2024) e às fls. 541/543 (em 10/01/2025).- AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA (fls. 473): Certifico e dou fé que em cumprimento ao presente mandado dirigi-me a administração do condomínio empresarial situado na Avenida das Américas, nº 7935 no dia 22.09.2023 às 11:35h e de lá fui acompanhado pelo funcionário Gustavo e na referida sala não havia qualquer pessoa sendo informado por este que a Dumamais solicitou autorização para fazer mudança ao condomínio. Segue ao auto de avaliação abaixo: Aos 22 dias do mês de setembro do ano de 2023, em cumprimento ao mandado em epígrafe, diligenciei ao local indicado, onde procedi a AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel descrito como: Sala situada na Avenida das Américas, nº 7935, SALA 728, Barra da Tijuca, medindo 71m2 cuja inscrição na Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro é 3.122.306-8. Avaliação: Tomando por base pesquisa feita em site de imobiliária AVALIO o referido imóvel em R\$ 9.157,00m2 totalizando R\$ 650.147,00 (seiscentos e cinquenta mil, cento e quarenta e sete reais).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 334941, (Av-9/Av-13) em nome de Dumamais 13 Empreendimentos Imobiliários Eireli; constando ainda da referida matrícula: (R-14) – Alienação Fiduciária do imóvel feita por Dumamais 13 Empreendimentos Imobiliários Eireli em favor da Caixa Econômica Federal.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 3122306-8): R\$ 130.141,42 (cento e trinta mil, cento e quarenta e um reais e quarenta e dois centavos), referente aos exercícios de 2017 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 3569709-3): R\$ 325,13 (trezentos e vinte e cinco reais e treze centavos), referente aos exercícios de 2023 e 2024.- AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA (fls. 475): Certifico e dou fé que em cumprimento ao presente mandado dirigi-me a administração do condomínio empresarial situado na Avenida das Américas, nº 7935 no dia 22.09.2023 às 11:35h e de lá fui acompanhado pelo funcionário Gustavo e na referida sala não havia qualquer pessoa sendo informado por este que a Dumamais solicitou autorização para fazer mudança ao condomínio. Segue ao auto de avaliação abaixo: Aos 22 dias do mês de setembro do ano de 2023, em cumprimento ao mandado em epígrafe, diligenciei ao local indicado, onde procedi a AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel descrito como: Sala situada na Avenida das Américas, nº 7935, SALA 729, Barra da Tijuca, medindo 68m2 cuja inscrição na Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro é 3.122.307-6. Avaliação: Tomando por base pesquisa feita em site de imobiliária AVALIO o referido imóvel em R\$ 9.157,00m2 totalizando R\$ 622.676,00 (seiscentos e vinte e dois mil, seiscentos e setenta e seis reais).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 334942, (Av-9/Av-14) em nome de Dumamais 13 Empreendimentos Imobiliários Eireli; constando ainda da referida matrícula: (R-15) – Alienação Fiduciária do imóvel feita por Dumamais 13 Empreendimentos Imobiliários Eireli em favor da Caixa Econômica Federal.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 3122307-6): R\$ 95.753,43 (noventa e cinco mil, setecentos e cinquenta e três reais e quarenta e três centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 3569710-1): R\$ 325,13 (trezentos e vinte e cinco reais e treze centavos), referente aos exercícios de 2023 e 2024.- AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA (fls. 471): Certifico e dou fé que em cumprimento ao presente mandado dirigi-me a administração do condomínio empresarial situado na Avenida das Américas, nº 7935 no dia 22.09.2023 às 11:35h e de lá fui acompanhado pelo funcionário Gustavo e na referida sala não havia qualquer pessoa sendo informado por este que a Dumamais solicitou autorização para fazer mudança ao condomínio. Segue ao auto de avaliação abaixo: AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA Aos 22 dias do mês de setembro do ano de 2023, em cumprimento ao mandado em epígrafe, diligenciei ao local indicado, onde procedi a Avaliação Indireta do imóvel descrito como: Sala situada na Avenida das Américas, nº 7935, SALA 730, Barra da Tijuca, medindo 78m2 cuja inscrição na Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro é 3.122.308-4. Avaliação: Tomando por base pesquisa feita em site de imobiliária AVALIO o referido imóvel em R\$ 9.157,00m2 totalizando R\$ 714.246,00 (setecentos e quatorze mil, duzentos e quarenta e seis reais).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 334943, (Av-10/Av-14) em nome de

Dumamais 13 Empreendimentos Imobiliários Eireli; constando ainda da referida matrícula: (R-15) – Alienação Fiduciária do imóvel feita por Dumamais 13 Empreendimentos Imobiliários Eireli em favor da Caixa Econômica Federal.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 3122308-4): R\$ 114.069,89 (cento e quatorze mil, sessenta e nove reais e oitenta e nove centavos), referente aos exercícios de 2017 e 2020 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 3569711-9): R\$ 325,13 (trezentos e vinte e cinco reais e treze centavos), referente aos exercícios de 2023 e 2024.- OBS.: Os imóveis serão vendidos livres e desembaraçados, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do Artigo 908, do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no Artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.- As certidões referentes ao Art. 255, inciso XIX, Provimento de nº 83/2022 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas pela Sra. Leiloeira no ato do pregão.- Ficam os executados intimados dos Leilões por intermédio deste edital, na pessoa de seus advogados constituídos nesses autos, na forma do Art. 889, Parágrafo Único, e seus incisos do CPC.- Condições Gerais da Alienação: Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF; Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente (no prazo de 24 horas antes do início do pregão) efetuar o seu cadastro pessoal no site da Leiloeira (www.portellaleiloes.com.br) e também solicitar sua habilitação para participar do Leilão na modalidade online, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site da Leiloeira); De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, “Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, forma do Art. 895, § 4º e § 5º; Art. 896, § 2º; Arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o Art. 903 do Código de Processo Civil”; Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento; A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão à Leiloeira no ato da arrematação, bem como na adjudicação ou remissão, e custas de Cartório de 1% até o limite máximo permitido. O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar ao Juízo, por escrito, proposta de aquisição do bem, com a devida antecedência, na forma do Artigo 895 do CPC. Caso a proposta para venda parcelada venha ocorrer após a realização dos leilões, será devida a comissão de 5% à Leiloeira. O preço da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida através do site www.tjrj.jus.br) e enviada p/e-mail da Leiloeira, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente da Sra. Leiloeira a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário, DOC, TED ou PIX; A conta corrente da Sra. Leiloeira será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos onze dias do mês de agosto de 2025.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br.- Eu, Martha Rita de Cassia Echeverria Gorberio Caldas, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Flavio Pimentel de Lemos Filho - Juiz de Direito.