

JUÍZO DE DIREITO DA SEXTA VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da insolvência de FERNANDO DA CRUZ VIEIRA (Processo nº 0085682-13.2003.8.19.0001 - antigo 2003.001.087030-6), na forma abaixo:

A Dra. SIMONE GASTESI CHEVRAND, Juíza de Direito na Sexta Vara Empresarial da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente aos insolventes, credores e interessados na MASSA INSOLVENTE DE FERNANDO DA CRUZ VIEIRA, de que no dia **30/03/2026**, às 12:00 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER (www.rymerleiloes.com.br), pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, matriculado na JUCERJA sob o nº 079, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **01/04/2026**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, os direitos aquisitivos sobre o imóvel arrecadado nos presentes autos, descrito e avaliado às fls. 1012/1025. DIREITO E AÇÃO. **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PARA IMÓVEIS:** Rua Sacopã, 300, unidade 601, Lagoa, Rio de Janeiro / RJ. O imóvel avaliando trata-se de uma cobertura linear situada no Condomínio Vernon, localizado na Rua Sacopã, 300, cobertura 601, Lagoa, e conta com 3 vagas de garagem medindo aproximadamente 280m² de área total e 196 m² de área edificada, de acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, a unidade em questão conta com 3 acessos, sendo o social, a de serviço e o acesso dos fundos, imóvel é composto por dois quartos, sendo a suíte virada para área livre e descoberta dos fundos com varanda e vista lateral Lagoa, e o quarto de solteiro frontal (foi convertido para ampliação da sala) com acesso a área livre frontal, lagoa, cristo e pão de açúcar, sala com duas varandas e acesso a área externa frontal e vista frontal e lateral para lagoa, cristo e pão de açúcar e cozinha. O imóvel conta com estado péssimo estado de conservação. Prédio com torre única, com 6 andares, sendo os 5 primeiros com dois apartamentos por andar, sendo um virado pra frente e outro virado para os fundos, a unidade 601 é linear e ocupa toda extensão do prédio, o condomínio conta com circuito interno de TV, interfone o portão automático, moderno e imponente, zelador e porteiro no horário comercial, dois pavimentos de garagem no subsolo, no nível da rua a portaria e acesso ao subsolo (garagem), no andar acima espaço livre usado como salão de festas e playground, casa do zelador e antiga sala da administração. Conclusão: Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através da avaliação, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação de: O Valor de Mercado para a venda do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de **R\$ 1.227.200,00 (um milhão duzentos e vinte sete mil e duzentos reais)**. De acordo com o 2º Ofício do RI, o imóvel situado a Rua Sacopã, nº 300, encontra-se matriculado sobre o

nº 15.265, registrado em nome de Fernando da Cruz Vieira e sua mulher Vera Maria Vieira, Paulo Roberto da Cruz Vieira e José Carlos da Cruz Vieira, constando, no R-15, memorial de incorporação imobiliária do edifício, apresentado pelos proprietários e incorporadores, no qual foi atribuída a Fernando da Cruz Vieira a titularidade dos apartamento 101, 401 e 501; a José Carlos da Cruz Vieira o apartamento 201 e ao Paulo Roberto da Cruz Vieira o apartamento 301 e na AV-2, arrecadação oriunda do presente feito. Consta sobre a matrícula as seguintes prenotações: LIVRO PROTOCOLO Nº: 1- DC; Fl.: 89; Nº.: 526.715; DATA: 26/08/2020; TÍTULO: Ofício expedido em 12/08/2020, pelo Juízo da 5ª Vara Empresarial, desta cidade; NATUREZA DO ATO: Alvará de Autorização; LIVRO PROTOCOLO Nº: 1-DC; Fl.: 193; Nº.: 527.863; DATA: 09/10/2020; TÍTULO: Ofício nº 2880/2020/OF expedido em 30/09/2020, pelo Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, desta cidade; NATUREZA DO ATO: Penhora; e, LIVRO PROTOCOLO Nº: 1-DG; Fl.: 201; Nº.: 541.657; DATA: 20/12/2021; TÍTULO: Ofício nº 935240/2021/OF expedido em 28/10/2021, pelo Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, desta cidade; NATUREZA DO ATO: Penhora; e LIVRO PROTOCOLO Nº: 1-DN; Fl.: 90; Nº.: 564.357; DATA: 31/10/2023; TÍTULO: Ofício nº 1532/2023/OF expedido em 11/10/2023, pelo Juízo da 6ª Vara Empresarial desta cidade; NATUREZA DO ATO: Cancelamento de exigência. Conforme informado, às fls. 400, o memorial de incorporação acima referido foi posteriormente modificado, embora ainda não averbado, tendo sido ajustado que ao insolvente Fernando da Cruz Vieira caberia a unidade nº 601. O edifício situado na Rua Sacopã, 300, atualmente é constituído de 11 (onze) unidades autônomas: 101, 102, 201, 202, 301, 302, 401, 402, 501, 502 e 601, cabendo à unidade 601 (cobertura) o direito ao uso de 03 (três) vagas de garagem. Segundo Formal de Partilha, às fls. 84, o imóvel foi partilhado em favor do insolvente Fernando. Consta em andamento perante este Juízo a Ação de Obrigação de Fazer nº 0005498-84.2014.8.19.0001, ajuizada com a finalidade de promover o cancelamento/alteração do memorial de incorporação do empreendimento para regularização das unidades. Conforme a certidão de Situação Fiscal, a unidade 601 apresenta débitos de IPTU nos exercícios de 2008 a 2026 no valor de R\$ 460.958,19, mais acréscimos legais (FRE 3110959-8). Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 1.344,83, referentes aos exercícios de 2020 a 2025 (Nº CBMERJ: 3428781-3). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 250.280,74. A venda será realizada livre de ônus, na forma do art. 141, II, da Lei 11.101 / 2005 e parágrafo único do artigo 130 do CTN c/c § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil. Caberá ao Arrematante promover a regularização do imóvel perante o RGI. As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, bem como o presente edital e o débito atualizado de IPTU, serão lidos pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão. Caso o devedor, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, ficam pelo presente edital intimados da hasta pública, suprimindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Os interessados em participar do leilão deverão oferecer lances pela internet, através do site www.rymerleiloes.com.br, desde que, estejam devidamente cadastrados no site

e habilitados, em até 72 horas de antecedência, para participar deste leilão. 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 do lance ofertado, 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. Caso após os inícios dos trabalhos ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente de 0,5% (meio por cento) a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será *pro rata*), sem prejuízo da reposição das despesas. – E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, 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.rymerleiloes.com.br, na forma do artigo 887, § 2º do CPC e afixado no local de costume, cientes de que a arrematação, adjudicação ou remição far-se-á à vista, mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, na forma do art. 892, CPC; acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro, de acordo com o parágrafo único, do art. 24, Decreto nº 21.981/32; e custas de cartório de 1% até o máximo permitido. – Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos vinte e cinco dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e seis.