

JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL REGIONAL DE ALCÂNTARA

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança de Cotas Condominiais proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SUPER CENTER DE ALCÂNTARA em face de DE PLÁ MATERIAL FOTOGRÁFICO LTDA (Processo nº 0031909-08.2011.8.19.0087), na forma abaixo:

O Dr. JOSE MAURICIO HELAYEL ISMAEL, Juiz de Direito na Terceira Vara Cível Regional de Alcântara, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a DE PLÁ MATERIAL FOTOGRÁFICO LTDA, através do seu representante legal, de que no dia **27/04/2026**, 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 vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **30/04/2026**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, na forma do parágrafo único do art. 889 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 574, com a devida intimação da penhora à fl. 583, descrito e avaliado às fls. 623/637, em 23/09/2025. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** **OBJETO DA AVALIAÇÃO:** Loja 129, localizada no 1º Pavimento do Edifício Super Center de Alcântara, na Rua Yolanda Saad Abuzaid, nº 51, no 1º Distrito deste Município, e sua correspondente fração ideal de 100,28/4.934,37, da área do terreno e demais partes comuns do empreendimento, cujas características, metragens e confrontações são aquelas descritas na matrícula nº 17.854, do Livro 02, de 26 – 06 ou 08-1980, do Cartório do 4º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de São Gonçalo, Certidão datada de 13/12/2024, inscrito na PMSG, sob o nº 64165000. **PRÉDIO:** comercial, com idade aproximada acima de 50 anos, em concreto armado e alvenaria de tijolos, com lojas, sobrelojas e salas; no alinhamento da calçada; fachada em pintura simples, piso em mármore e paredes pintadas, apenas com um balcão de recepção e porteiro; sem sistema de interfone aparentemente; com escada rolante do primeiro para o segundo piso apenas para subir; do segundo piso para o terceiro e para descer apenas escada com degraus; sem elevadores; regular estado de conservação das partes comuns; padrão regular para a região; dois acessos para o logradouro com portas de aço. **LOJA 129:** com aproximadamente 100m² de área privativa; primeiro piso; loja interna; duas portas de aço, imóvel com aproximadamente 5m de frente; pisos diferentes no salão; paredes sujas e com diversos furos; pé direito alto (1/3 da área, aproximadamente, rebaixado com laje, na frente uma espécie de porão e nos fundos rebaixada em material não muito resistente); salão com detalhes de rebaixamento em gesso; nos fundos há uma divisória em madeira e parede, com uma sala para refeições e dois banheiros; imóvel em ruim/péssimo estado de conservação. **Considerações:** **1ª) Quanto à localização:** localizado em rua calçada, fechada para pedestre, com total infraestrutura urbana, servido por vários comércios e várias linhas de transportes coletivos praticamente na porta, shopping, bancos, supermercados, órgãos públicos, rua mais valorizada do bairro; **2ª) Quanto ao método de avaliação:** não foi possível encontrar na localidade, bem como nas imobiliárias desta cidade imóveis à venda nas

mesmas condições e qualificações do bem, inclusive, segundo as imobiliárias locais e informações da própria administração, há anos que não há imóvel à venda no local. De modo que, conforme prática do mercado imobiliário foi utilizada o método de rentabilidade, partindo da renda auferida com o aluguel dos imóveis dentro do mesmo endereço. Segundo informações colhidas em pesquisa de campo junto a imobiliárias, o valor de aluguel de um imóvel pode variar de 0,5% a 1% do valor do imóvel, considerando o binômio oferta/demanda e a condição político-econômica. Seguem as amostras colhidas na pesquisa **dentro do mesmo prédio**: a) Loja D&D, mesmo andar, com 88 m², valor de aluguel R\$ 7.873,00 (fonte: administrador, ocupada); b) Loja Lotérica, mesmo andar, aproximadamente 100m², mezanino, valor de aluguel de R\$ 5.800,00 (fonte: administrador, ocupada); c) Loja Ótica Rhema, com 100m², mezanino, valor de aluguel de R\$ 5.000,00 (fonte: administrador/proprietária, ocupada); d) Loja Magnos Fotos, de esquina, aproximadamente 80m², valor de aluguel de R\$ 8.500,00 (fonte: inquilino Magno, ocupada); e) Sobreloja, com 47m², valor de aluguel de R\$ 2.100,00 (fonte: internet, vazia). Seguem as amostras colhidas no mesmo logradouro: f) Loja/Box, com 28m², valor de aluguel R\$ 3.000,00 (fonte: internet, vazia); g) Loja, com 31m², valor de aluguel R\$ 6.500,00 (fonte: internet, vazia); h) Loja, com 51 m², valor de aluguel R\$ 7.500,00 (fonte: internet, vazia). Considerando, então, as amostras a,b,c e d, temos o valor médio de R\$ 75,94/m², para fins de locação de LOJAS no mesmo empreendimento. De modo que, o valor estimado de aluguel do objeto da avaliação seria de R\$ 7.594,00/mês. Se aplicarmos a proporção de 1% do valor do imóvel, teríamos o valor aproximado do bem de R\$ 759.400,00. Portanto, levando em consideração o estado de conservação do bem e o mercado imobiliário, avalio o imóvel em **R\$ 740.000,00 (setecentos e quarenta mil reais)**. De acordo com o 4º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 17.854 e registrado em nome de Pla Martinho Material Fotográfico Limitada, constando, no R-2, Penhora oriunda do presente feito. Os débitos condominiais atualizados pendentes sobre a referida unidade deverão ser apresentados pelo autor até a data do presente leilão. De acordo com a r. decisão às fls. 672, será oficiado ao Município de São Gonçalo, para que informe se há débitos de IPTU pendentes sobre a referida unidade. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza *propter rem*, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceituam o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil e o artigo 130 do CTN. As certidões exigidas e previstas no Artigo 255, inciso XIX, da 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 do presente 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 da avaliação, 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. – 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 nove dias do mês de março de dois mil e vinte e seis.