

JUÍZO DE DIREITO DA TRIGÉSIMA SÉTIMA VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

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 ÍNDICO em face de WILLIAN YU, RICARDO DERENUSSON FRANCO, LUIZ EDMUNDO CARDOSO BARBOSA e MARIA ALICE SEPULVEDA TERRA CARDOSO BARBOSA (Processo nº 0347623-28.2013.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. MARCO ANTONIO AZEVEDO JUNIOR, Juiz de Direito na Trigésima Sétima Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a WILLIAN YU, RICARDO DERENUSSON FRANCO, LUIZ EDMUNDO CARDOSO BARBOSA e MARIA ALICE SEPULVEDA TERRA CARDOSO BARBOSA, de que no dia **06/04/2026**, 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 **09/04/2026**, 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. 1185, com a devida intimação da penhora à fl. 1202, descrito e avaliado às fls. 1327, em 14/11/2024. Imóvel: Grupo 2001 do 20º Pavimento do Edifício situado na Av. Rio Branco, nº 103 – Centro/RJ.

LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Descrição do Terreno: O terreno onde se inscreve o Condomínio Índico, edificação que abriga a sala comercial em tela, consta de terreno plano, seco, com T.O - Taxa de Ocupação de 100%, localizado na esquina da Av. Rio Branco, 103 com Rua do Rosário. O Terreno abrange área de 427m² segundo RGI citando em anexo. Pela Rua do Rosário, faz contato com oitão da edificação 114 e pela Av. Rio Branco com o nº 99, em edificação de igual porte.

Descrição da Localização e do Logradouro: O logradouro consta de uma das principais avenidas da Cidade, recentemente revitalizada com predominância de sede de empresas de diversas áreas e comércio de rua, agências bancárias e diversos serviços. Nesta recente revitalização, a Av. Rio Branco, apesar de contar com o VLT - Veículo Leve sobre Trilhos, que ajuda de forma restrita a malha urbana de transporte público, perdeu capacidade logística em mudanças, descargas, além de ter complicado extremamente o trânsito já caótico do Centro. Motivo pelo qual, as empresas procuraram outros polos para se instalarem, tais como Barra, Recreio, Jacarepaguá e até mesmo zonas norte. O bairro do Centro é região de intenso comércio, sede de empresas e órgãos públicos. Geograficamente é limitado pela zona portuária A Norte e Nordeste, à Praça Onze e Praça da Bandeira a Sul, Gamboa e Santo Cristo à Sudoeste, Lapa e Bairros da Zona Sul a Sudeste. **Descrição do**

Edifício: Trata-se de uma edificação multicomercial com 70 anos de existência, com infra e supra estruturas de concreto armado, 25 andares, sendo, subsolo, térreo, mezanino, 21 andares tipo com uma sala comercial por andar, e patamar técnico. Ao nível térreo encontra-se uma loja frente de rua. A edificação possui 04 elevadores, sistema de combate a incêndio deficiente, porém em processo de adequação ainda não iniciado, subsolo de serviço, não tem garagem. A edificação possui visores de

vidro e esquadrias de alumínio entre quadros formados pelas vigas e pilares. A edificação tem portaria com catraca eletrônica e CFTV. Os halls dos corredores são similares em layout, porém não em revestimentos, sendo permitido a decoração por parte do grupo do andar. A edificação tem 02 (duas) fachadas livres com vista para Rua do Rosário e outra principal para Av. Rio Branco. **Descrição do Imóvel**

Avaliando: Trata-se de uma sala comercial plena no 20º andar de uma edificação com tipologia tradicional comercial Centro do Rio, com área de 428m². A sala tem um lay-out apresentado abaixo por similaridade ao projeto original, podendo variar apenas algumas divisórias. Pelo inspecionado, o local apresenta estado de conservação regular, com carpete, divisórias dura plac - ou similar - iluminação fluorescente em calhas chanfradas de embutir, janelas de vidro cristal com esquadria de alumínio, banheiros e copa. A arquitetura interna é obsoleta e remete a década de 80 e 90, com cores branco, azul caneta e carpete cinza, rodapé branco. Junto ao hall há um balcão de atendimento com visor de vidro cristal. Características Físicas para Dimensionamento: Como síntese das características já apresentadas, segue abaixo os principais dados para a perfeita caracterização do imóvel avaliando: Área: 428,00 m² Posição: Vista dupla Padrão de Acabamento: Médio Estado de Conservação: Regular a Bom VTR Fator Localização: Vsc = 4.765.5500 Andar: Alto. Assim, AVALIO o imóvel acima descrito e a corresponde fração ideal de terreno em R\$ 640.000,00, atualizado em **R\$670.114,82 (seiscentos e setenta mil e cento e quatorze reais e oitenta e dois centavos)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 4610-2-L e registrado em nome de Willian Yu, constando os seguintes gravames: 1) R.06: Penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da ação de execução fiscal, processo nº 2002.120.012436-7, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Ricardo Derenusson Franco; 2) R.07: Penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da ação de execução fiscal, nº I-0000000480/1996, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Ricardo Derenusson Franco; 3) R.08: Penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da ação de execução fiscal, processo nº 2004.120.017298-6, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Ricardo Derenusson Franco; 4) R.09: Penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da ação de execução fiscal, processo nº 2007.001.130161-5, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Ricardo Derenusson Franco; 5) R.10: Penhora por determinação do Juízo da 8ª Vara Federal de Execução Fiscal – Seção Judiciária do Rio de Janeiro, extraída dos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº 2007.51.01.507170-8, movido pela Fazenda Nacional em face de Franco e Barbosa Advogados; 6) R.11: Penhora por determinação do Juízo da 4ª Vara de Execução Fiscal, Seção Judiciária do Rio de Janeiro, extraída dos autos da ação de Execução Fiscal, movida pela Fazenda Nacional em face de Datatek Ind. e Com. LTDA e outros; 7) R.14: Penhora por determinação do Juízo da 3ª Vara de Execuções Fiscais, Seção Judiciária do Rio de Janeiro, extraída dos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº 2006.51.01.515265-0, movido pela Fazenda Nacional em face de Franco e Barbosa Advogados; 8) R.16: Penhora por determinação do Juízo da 3ª Vara Federal de Execuções Fiscais, Seção Judiciária do Rio de Janeiro, extraída dos autos da ação de execução fiscal, processo nº 0025823-84.2012.4.02.5101, movido pela Fazenda Nacional em face de Franco e Barbosa Advogados; 9) R.19: Compra e Venda, tendo como transmitente, Ricardo Derenusson Franco, Edmundo Cardoso Barbosa e Maria

Alice Sepulveda Terra e adquirente William Yu; 10) R.24: Penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº 0133651-82.2007.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Ricardo Derenusso Franco. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 428 m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 1992, 1998, 1999, 2003 a 2009 e 2011 até 2025, no valor de R\$ 1.923.309,19, mais acréscimos legais (FRE 0290911-7). 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\$ 7.981,74, referentes aos exercícios de 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 2908737-6). De acordo com informação prestada pelo Condomínio Índico, há decisão proferida em assembleia, na qual foi estabelecido que o arrematante da referida unidade está exonerado das cotas condominiais anteriores ao leilão. 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 dois dias do mês de março de dois mil e vinte e seis.