

JUÍZO DE DIREITO DA OITAVA VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Execução de Título Extrajudicial proposta por CEZANNE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. em face de ALP BAR E PIZZARIA LTDA. e PORFÍRIO DA SILVA COSTA FILHO (Processo nº 0073277-51.2017.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. PAULO ROBERTO CORREA, Juiz de Direito na Oitava 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 PORFÍRIO DA SILVA COSTA FILHO, por si e como representante legal de ALP BAR E PIZZARIA LTDA. e CYRELA RJZ JCGONTIJO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, através de seu representante legal, de que no dia **04/05/2026**, 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 a partir do valor da avaliação, e no dia **07/05/2026**, 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 penhorado à fl. 433, com a devida intimação da penhora às fls. 438, descrito e avaliado às fls. 533/534, em 18/12/2023. DIREITO À AQUISIÇÃO - **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: IMÓVEL: Apartamento nº 1501, do bloco 2, a Avenida Flamboyant da Península nº 300, Condomínio 360 On The Park, Península - Barra da Tijuca. O terreno encontra-se devidamente dimensionado, caracterizado e registrado no cartório do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital, matrícula nº 387809, tudo conforme certidão. DO CONDOMÍNIO - Condomínio fechado, composto de 4 blocos, servido com 4 (quatro) elevadores cada bloco, portaria 24 horas, salão de festas, 2 (duas) piscinas - 1 de raia e 1 livre, academia/sala de ginástica, brinquedoteca, salão de jogos, sala de projeção (cinema), podologia, sala de massagem, salão de festas. DO APARTAMENTO 1501 - COBERTURA - imóvel com direito a 4 (quatro) vagas de garagens cobertas de uso indistinto no 1º ou 2º subsolo, segundo certidão apresentada do 9º RGI, mat. 387809. Isto posto, AVALIO INDIRETAMENTE o imóvel acima descrito em R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), atualizado em **R\$ 4.579.288,69 (quatro milhões, quinhentos e setenta e nove mil, duzentos e oitenta e oito reais e sessenta e nove centavos)**. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel, foreiro a União, encontra-se matriculado sob o nº 387809, com direito a 4 vagas de garagem e registrado em nome de Porfírio da Silva Costa Filho, constando os seguintes gravames: 1) R-12: Alienação Fiduciária em favor da Cyrela RJZ JCGONTIJO Empreendimentos Imobiliários Ltda.; 2) Av-18: Ação de Execução ajuizada perante o Juízo da 1ª Vara Cível de Campo Grande/RJ, processo nº 0035454-71.2021.8.19.0205, movida por Consórcio West Shopping Rio em face de Adriana Pereira da Silva e Porfírio da Silva Costa Filho; 3) R-19: Penhora oriunda do presente feito; 4) Av-20: Ação de Execução, ajuizada perante o Juízo da 38ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, processo nº 1032323-32.2023.8.26.0100, movida por Banco Safra S/A em face de Porfírio da Silva Costa Filho; 5) Av-21: Ação de Execução, ajuizada perante o Juízo da 38ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, processo nº 1055754-95.2023.8.26.0100, movida por Banco Safra S/A em face de Porfírio da Silva Costa Filho; 6) Av-22: Ação de Execução, ajuizada perante o Juízo da 1ª Vara Cível da Barra da Tijuca/RJ, processo nº 0822687-31.2022.8.19.0205, movida por Jose

Luiz Alves Coimbra em face de Porfírio da Silva Costa Filho; 7) Av-23: Ação de Execução ajuizada perante o Juízo da 1ª Vara Cível de Campo Grande/RJ, processo nº 0002788-22.2018.8.19.0205, movida por Parkshopping Campo Grande Ltda. em face de Porfírio da Silva Costa Filho; 8) R-24: Penhora por determinação do Juízo da 38ª Vara Cível de São Paulo/SP, extraída dos autos da ação movida por Banco Safra S/A em face de Porfírio da Silva Costa Filho, processo nº 1032323-32.2023.8.26.0100. Conforme consta no descritivo do saldo devedor apresentado pela credora fiduciária Cyrela RJZ JCGONTIJO Empreendimentos Imobiliários Ltda., às fls. 749, com valores atualizados até março de 2026, o saldo devedor do executado corresponde à quantia de R\$ 12.999.673,75. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 401 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2018 a 2026 no valor de R\$ 214.411,42, mais acréscimos legais (FRE 3298941-0). 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\$ 982,62, referentes aos exercícios de 2023 a 2025 e inscritos em dívida ativa relativos aos exercícios de 2020 a 2022 (Nº CBMERJ: 5155105-9). Os débitos condominiais pendentes referentes à mencionada unidade equivalem, na data de expedição do presente edital, o valor de R\$ 742.722,40, havendo ação de cobrança ajuizada perante o Juízo da 2ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca, sob o nº 0008343-42.2017.8.19.0209. 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 parágrafo único do artigo 130 do CTN. 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 dezesseis dias do mês de março de dois mil e vinte e seis.