

JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA OITAVA 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 BARÃO DE SÃO CLEMENTE em face de JPL COMERCIAL E AGRÍCOLA LTDA (Processo nº 0181107-37.2021.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. PAULA SILVA PEREIRA, Juíza de Direito na Vigésima 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 JPL COMERCIAL E AGRÍCOLA LTDA, através do sócio administrador, José Portinari Leão, ou quem fizer em suas vezes, de que no dia **11/05/2026**, 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 vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **14/05/2026**, 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. 254, descrito e avaliado às fls. 296, em 10/01/2025. DIREITO À AQUISIÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL: Situado na RUA PAULO CÉSAR DE ANDRADE, Nº 274, APARTAMENTO 1002, LARANJEIRAS.** Devidamente dimensionado e caracterizado no 9º Ofício do Registro de Imóveis, matrícula 98.984, inscrição municipal de nº 0260931-1 (IPTU), área edificada de 373m², Idade 1961, com direito a 1 vaga. **UNIDADE 1002 – de frente para o parque Guinle, 3 quartos, sendo um com suíte, sala, sala de jantar, piso frio, dependências completas. PRÉDIO:** Construído em 1961, hall de entrada em estilo clássico, portaria 24 horas, localizado em um parque muito bonito, limpo e silencioso. **REGIÃO: O prédio está muito próximo da Estação do Metrô, Largo do Machado, farmácias, Colégio Franco Brasileiro, restaurantes e outros serviços públicos. Avaliação: avalio em R\$ 3.650.000,00 (três milhões, seiscentos e cinquenta mil reais), atualizado em R\$ 3.811.033,90 (três milhões, oitocentos e onze mil, trinta e três reais e noventa centavos).** De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 98.984 e registrado em nome de JPL Comercial e Agrícola Ltda, constando os seguintes gravames: 1) R-7: Alienação Fiduciária em favor do Banco Modal S/A (devidamente intimado às fls. 298); 2) Av-8: Aditamento ao registro 7, para constar que o valor da dívida foi repactuado; 3) Av-9: Aditamento ao registro 7, para constar que o valor da dívida e o fluxo de pagamento foram repactuados; 4) Av-10: Aditamento ao registro 7, para constar que o valor da dívida foi repactuado; 5) Av-11: Aditamento ao registro 7, para constar que o valor da dívida e o fluxo de pagamento foram repactuados; 6) R-12: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 27ª Vara Cível, ação de cobrança de cotas condominiais proposta pelo Condomínio do Edifício Barão de São Clemente em face de JPL - Comercial E Agrícola Ltda (processo nº 0261511-17.2017.8.19.00017); 7) R-15: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro (processo nº 0312438-16.2019.8.19.0001); 8) AV-16: Indisponibilidade do imóvel,

conforme ordem de 22/06/22 em face de JPL - Comercial E Agrícola Ltda, decidida nos autos da ação oriunda da 72ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, processo nº 01004337420195010072; 9) R-17: Penhora oriunda do presente feito; 10) AV-18: Indisponibilidade do imóvel, conforme ordem de 16/08/24, em face de JPL - Comercial E Agrícola Ltda, decidida nos autos da ação oriunda da 9ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, processo nº 01001718520205010009. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 373m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2015 até 2026, no valor de R\$ 243.364,09, mais acréscimos legais (FRE 0260931-1). 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\$ 1.730,25, referentes aos exercícios de 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 2413268-0). De acordo com planilha às fls. 302, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em abril/2025, ao valor de R\$ 244.270,27. 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. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no art. 826 do CPC, até o momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens. Nos termos da r. decisão de fls. 321/ 322, na hipótese de acordo ou remição após a inclusão do bem em hasta, o leiloeiro fará jus à comissão. 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 dezesseis dias do mês de abril de dois mil e vinte e seis.