

JUÍZO DE DIREITO DA SEXTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE NOVA IGUAÇU

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMINIO TOP COMMERCE em face de CHL LXXVI INCORPORAÇÕES LTDA (Processo nº 0014523-34.2019.8.19.0038), na forma abaixo:

A Dra. GRAZZIELLI GONÇALVES GOZER, Juíza de Direito na Sexta Vara Cível da Cidade de Nova Iguaçu, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a CHL LXXVI INCORPORAÇÕES LTDA, através de seu representante legal, de que no dia **25/05/2026**, 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 apreçoado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **28/05/2026**, 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, o imóvel penhorado à fl. 404, descrito e avaliado às fls. 464/465, em 25/01/2026. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** IMÓVEL: Situado na Av. Governador Roberto Silveira nº 470, sala 409, Centro, Nova Iguaçu, de acordo com a matrícula 47998 do Cartório do 2º Ofício - Registro de Imóveis de Nova Iguaçu 1ª Circunscrição. Também de acordo com o Registro do IPTU nº 908457-6, em área construída de 53.16m² conforme espelho do IPTU. DO TERRENO E IMÓVEL: Está descrito, caracterizado e confrontado conforme consta na certidão do RGI e do IPTU, já acima mencionadas, parte integrante do presente mandado. Esta OJA não faz medições e se restringe àquelas descritas pela municipalidade, registradas e informadas nos documentos. IMÓVEL DO TIPO SALA COMERCIAL. A respectiva sala encontra-se no Centro Comercial Top Commerce, que compreende o edifício e lojas comerciais abertas para a rua; em construção atual com acabamento em alto padrão; portaria com atendentes, segurança, cadastro eletrônico e catraca de entrada, elevadores, estacionamento. DA REGIÃO: O imóvel encontra-se no Centro de comércio principal do município, ao lado do Top Shopping. O local se encontra servido por todos os melhoramentos públicos, tais como distribuição de energia elétrica, telefone, sinal para conexão de internet e telefonia celular, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, transportes regulares, rede regular de ensino. ASSIM, DIANTE DA PESQUISA DE MERCADO, ANALISANDO AINDA AS INFORMAÇÕES DOS DOCUMENTOS, AVALIO O IMÓVEL ACIMA DESCRITO EM: **R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais)**. De acordo com o 2º Ofício do RI de Nova Iguaçu, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 47998 e registrado em nome de CHL LXXVI Incorporações Ltda, constando, no R-7, penhora oriunda do presente feito. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2016 a 2026 no valor de R\$ 26.071,65, mais acréscimos legais (Inscrição: 908457-6). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 159.290,29. Entretanto, conforme informado pelo Condomínio-autor, o mesmo dará plena quitação ao arrematante pelo saldo remanescente do leilão, desde que o valor líquido

efetivamente recebido pelo condomínio, após a sub-rogação dos débitos de IPTU, seja igual ou superior a R\$ 115.000,00, o que corresponde a lances superiores a R\$ 141.071,65. 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 N° 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. Fica autorizado a possibilidade alternativa de promover, o interessado, o depósito imediato de 50% (cinquenta por cento) do valor lançado e, nos 15 (quinze) dias seguintes, o depósito do saldo remanescente, condicionada, nesta última hipótese, a expedição da carta de arrematação ao depósito da totalidade do produto da alienação, na forma dos arts. 885 e 892 do CPC. – Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos vinte e dois dias do mês de abril de dois mil e vinte e seis.