

JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ

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 PROFESSORA LÚCIA BRANCO em face de SOLITEC EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA (Processo nº 0007974-95.2019.8.19.0203), na forma abaixo:

A Dra. VIVIANE TOVAR DE MATTOS ABRAHAO, Juíza de Direito na Quarta Vara Cível Regional de Jacarepaguá, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a SOLITEC EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, 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 vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **28/05/2026**, 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. 138, descrito e avaliado às fls. 206, em 01/07/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: RUA GEMINIANO DE GOES, Nº: 1300 - APARTAMENTO: 2003 - FREGUESIA - JPA, onde, após preenchidas as formalidades legais, PROCEDI/PROCEDEMOS AO(À) APARTAMENTO DE 141 METROS Q2 COM 37 ANOS DE CONSTRUÇÃO SITUADO EM PRÉDIO ÚNICO COM 80 APARTAMENTOS SENDO 04 APARTAMENTOS POR ANDAR, SENDO O PRÉDIO DE 20 ANDARES. COMPOSTO O APARTAMENTO DE SALA DE DOIS AMBIENTES COM VARANDA EM SUA EXTENSÃO; CORREDOR DE ACESSO AOS QUARTOS, SENDO DOIS QUARTOS E 01 SUÍTE; BANHEIRO SOCIAL, COZINHA COM ÁREA DE SERVIÇO ACOPLADA E DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA COMPLETA. COM DIREITO A UMA VAGA DE GARAGEM. ÁREA COMUM COM 02 PISCINAS; PLAYGROUND, SALÃO DE FESTAS, SAUNA, QUADRA, 04 ELEVADORES. PRÉDIO SITUADO EM ÁREA NOBRE; DISTANTE DE COMÉRCIO E PRÓXIMO A TRANSPORTE PÚBLICO QUE PASSO A AVALIAR EM R\$ 520.000,00 (QUINHENTOS E VINTE REAIS).; ATUALIZADO EM R\$ 568.489,61 (QUINHENTOS E SESENTA E OITO MIL, QUATROCENTOS E OITENTA E NOVE REAIS E SESENTA E UM CENTAVOS).** De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 127.741 e registrado em nome de Solitec Empreendimentos e Construções Ltda, constando os seguintes gravames: 1) R-14: 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 2004.120.068731-7); 2) R-15: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível de Jacarepaguá, movida pelo Condomínio do Edifício Professora Lúcia Branco em face de Solitec Empreendimentos e Construções Ltda (processo nº 0037977-77.2012.8.19.0203); 3) R-16: 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 0439698-52.2014.8.19.0001); 4) R-17: Penhora oriunda do presente feito; 5) R-18: 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 0304256-75.2018.8.19.0001); 6) R-19: 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 0153929-26.2016.8.19.0001); 7) R-20: 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 0141527-15.2012.8.19.0001). De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 141m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2002 até 2026, no valor de R\$ 180.351,48, mais acréscimos legais (FRE 1811068-4). 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\$ 1.367,85, referentes aos exercícios de 2020 a 2025 (Nº CBMERJ: 3001449-2). De acordo com planilha às fls. 103, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em julho/2021, ao valor de R\$ 84.551,94. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza *propter rem*, serão subrogados 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 vinte e dois dias do mês de abril de dois mil e vinte e seis.