

JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA 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 Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PARQUE RESIDENCIAL LARANJEIRAS em face de BUENA GULA PARTICIPAÇÕES LTDA (Processo nº 0176792-29.2022.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. RICARDO CYFER, Juiz de Direito na Décima 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 BUENA GULA PARTICIPAÇÕES LTDA, através de seu representante legal, de que no dia **22/06/2026**, 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 **25/06/2026**, 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. 152, descrito e avaliado às fls. 214, em 19/10/2025. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** IMÓVEL: Situado na RUA DAS LARANJEIRAS 336 BLOCO 1 ENTRADA A 1.522 - LARANJEIRAS - NESTA CIDADE, devidamente dimensionado e caracterizado no 9º Ofício de Registro de Imóveis, Matr. 116.130, inscrição municipal de nº 0.986620- 3 (IPTU), área edificada de 24 m², IDADE 1972, SEM DIREITO A VAGA DE GARAGEM. RESIDÊNCIA: O imóvel encontra-se fechado. Informações do Sr. João, porteiro. Condomínio: dois blocos, elevadores, portaria 24 horas, capela e área gourmet e sistema de segurança. Bem administrado. REGIÃO: Próximo ao clube Hebraica, farmácias, escolas, bares e outros serviços públicos. AVALIO em R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais), atualizado em **R\$ 302.794,47 (trezentos e dois mil, setecentos e noventa e quatro reais e quarenta e sete centavos)**. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 116.130 e registrado em nome de Buena Gula Participações Ltda, constando os seguintes gravames: 1) AV-14: Indisponibilidade determinada pelo Juízo da 15ª Vara do Trabalho de Curitiba – PR, nos autos do processo de nº 0010889-35.2016.5.09.0015. 2) R-15: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 24 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2018 e 2019 no valor de R\$ 1.728,36, mais acréscimos legais (inscrição nº 0.986.620-3). 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\$ 289,98, referentes aos exercícios de 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 431319-3). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 75.186,32. 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, suprindo, 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, §§ 4° e 5°; art. 896, § 2°; 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, § 2° 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 quatorze dias do mês de maio de dois mil e vinte e seis.