

## JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA 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 PALLAS em face de R.J. EMPREENDIMENTOS EDITORIAIS LTDA (Processo nº 0213305-64.2020.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. FERNANDA GALLIZA DO AMARAL, Juíza de Direito na Quarta 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 R.J. EMPREENDIMENTOS EDITORIAIS LTDA, através do seu representante legal, de que no dia **06/07/2026**, às 12:00 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER ([www.rymerleiloes.com.br](http://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 **09/07/2026**, 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. 258, com a devida intimação da penhora à fl. 283, descrito e avaliado às fls. 298, em 13/08/2024, com a homologação do valor estimado às fls. 428. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Justificativa: a sala está fechada e desocupada, conforme informação da recepção. **IMÓVEL:** Situado na Rua do Rosário nº 99, 4º andar. Devidamente dimensionado e caracterizado no 7º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula 15751-2 e na inscrição municipal de nº 0243709-3 (IPTU). **PRÉDIO:** Prédio comercial, com data de construção de 1959. O prédio não tem garagem e possui 2 elevadores. A portaria funciona nos dias úteis das 7:00h às 20:00h. **A SALA:** A área edificada da sala informada no carnê do IPTU é de 170 metros quadrados, não sendo possível a mensuração de sua segmentação e estado de conservação interno, devido à modalidade de avaliação utilizada. **DA REGIÃO:** Encontra-se servida por melhoramentos públicos do município, como: distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos e toda rede de transporte público, próximo ao VLT e ao metrô. Conforme a proposta de valor por estimativa apresentada aos autos e homologada às fls. 428, o valor do bem acima descrito é de **R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 15751-2-X e registrado em nome de R.J. Empreendimentos Editoriais LTDA, constando, no R-3, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 170m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2021 até 2026, no valor de R\$ 121.004,63, mais acréscimos legais (FRE 0243709-3). 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\$ 4.870,63, referentes aos exercícios de 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 128048-6). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 334.218,27. De acordo com informação prestada pelo condomínio, o mesmo outorgará, em favor do arrematante, quitação do débito condominial da referida unidade pelo produto do leilão, porém prosseguirá com o

processo em face do executado (antigo proprietário) até a quitação total dos valores devidos. 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 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. Nos termos do Artigo 895, incisos I e II, os interessados em adquirir o bem em prestações, deverão apresentar a proposta por escrito nos autos, até o início do primeiro leilão, por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, por valor que não seja considerado vil. 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](http://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](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br) e no sítio do leiloeiro público: [www.rymerleiloes.com.br](http://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 seis dias do mês de maio de dois mil e vinte e seis.