

JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA 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 EUGÊNIO JARDIM em face de CIBRACO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (Processo nº 0818844-20.2024.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. VICTOR AGUSTIN CUNHA JACCOUD DIZ TORRES, Juiz de Direito na Quadragésima Primeira 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 CIBRACO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, através do seu representante legal, Breno Kubudi, ou quem fizer em suas vezes, a MAURICE KEBUDI e a ÂNGELA KEBUDI, de que no dia **27/07/2026**, 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 **30/07/2026**, 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. 891 do CPC, o imóvel penhorado no id. 252082694, descrito e avaliado no id. 281442538, em 26/04/2026.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA: OBJETO DA AVALIAÇÃO:** Trata-se de apartamento nº 1101, com 2 pavimentos (duplex), situado na Praça Eugenio Jardim nº 14, Copacabana, Rio de Janeiro-RJ, caracterizado e dimensionado na matrícula nº 109000, Livro 2, Fls. 01, do 5º Ofício de Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro. Com inscrição no IPTU sob o nº 1.604.085-9. **CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento 1101, com 2 pavimentos (duplex), na posição de Frente, com área edificada de 303 metros quadrados, situado na Praça Eugenio Jardim nº 14, Copacabana. Prédio exclusivamente residencial. Fachada em argamassa. Prédio construído em 1983, conforme guia de IPTU. Construído no alinhamento da via pública. O edifício é servido por 01 elevador social e 01 de serviço, capacidade 420kg. Prédio de torre única, com um apartamento por andar, constituído de 11 andares. Possui circuito interno de TV e portaria com porteiros 24 horas. Conforme a escritura pública, a unidade avaliada possui direito a duas vagas de garagem. O imóvel possui 2 andares. No primeiro pavimento há uma sacada, sala de estar e uma sala jantar. Lavabo. Cozinha. Área de serviço completa, com quarto e banheiro de empregada. Suíte master com closet. Um quarto e um banheiro social. O acesso ao segundo andar é por escada caracol (ou helicoidal) de madeira. O segundo pavimento possui área descoberta para mesas e cadeiras, pequena piscina, sala com bar, lavabo e suíte com closet. A escritura registrada no 5º RGI garante ao proprietário do imóvel, localizado no último pavimento, de forma irrevogável e perpetua, o direito a utilização e ocupação das partes livres e utilizáveis, existentes por sobre a unidade. **LOCALIZAÇÃO DA REGIÃO:** A região encontra-se servida de todos os melhoramentos públicos presentes na cidade tais como redes de água e esgoto, distribuição de energia elétrica, telefone, iluminação pública, supermercados, farmácias e transporte público de fácil acesso, em frete ao metrô. **METODOLOGIA:** Foi realizada pesquisa de valores nos sites eletrônicos de compra e venda de imóveis buscando amostras de valores de imóveis semelhantes, na

região, bem como, pesquisa ao site da Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento do Rio de Janeiro. VALOR: Assim, considerando-se a sua localização, área construída, idade e estado geral de conservação, **ATRIBUO ao bem acima descrito e sua correspondente fração ideal de terreno o valor de R\$ 4.100.000,00 (quatro milhões e cem mil de reais)**. De acordo com o 5º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 109000 e registrado em nome de Cibraco - Empreendimentos Imobiliários Ltda, constando os seguintes gravames: 1) R.2: Penhora em 1º Grau, 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 2002.120.026563-7); 2) R.3: 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 2004.120.067556-0). De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 303m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2021 até 2026, no valor de R\$ 412.565,85, mais acréscimos legais (FRE 1604085-9). 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\$ 1.765,75, referentes aos exercícios de 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 686491-2). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 116.534,51. 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 medidas e confrontações do imóvel, eventualmente constante no presente edital, são extraídas dos registros imobiliários, laudo de avaliação e demais documentos anexados aos autos. Eventuais informações a respeito de ocupação/invasão/desocupação do imóvel deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação. Na hipótese do imóvel encontrar-se tombado caberá ao arrematante observar a legislação vigente, principalmente no que se refere à conservação do bem e restrições de uso. É de responsabilidade do arrematante verificar, antes do leilão, eventual restrição de uso do imóvel, inclusive restrição construtiva, restrição ambiental, dentre outras. 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](http://www.rymerleiloes.com.br), desde que estejam devidamente cadastrados no site em até 72 horas de antecedência e habilitados até o momento do leilão. Nos pagamentos mediante guia judicial, deverão ser desconsideradas as datas de vencimento indicadas nas guias, cabendo ao arrematante observar os prazos estabelecidos no presente edital. 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. A apresentação da proposta não suspende o leilão, conforme o § 6º do Artigo 895 do CPC. Em caso de parcelamento do valor da arrematação de bem imóvel,

o saldo parcelado será garantido por hipoteca judicial a ser gravada sobre o próprio imóvel arrematado. É de exclusiva responsabilidade do arrematante efetuar o cálculo da atualização do valor das parcelas e emitir guia judicial para recolhimento do valor devido. Caso o proponente deixe de honrar a proposta homologada, ficará o mesmo obrigado a pagar multa equivalente a 25% do valor da proposta, assim como a pagar a taxa de comissão do leilão de 5% sobre o valor da proposta, sem prejuízo de outras penalidades previstas em lei. Os lances à vista deverão ser efetuados exclusivamente no site do Leiloeiro ([www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br)), sendo vencedor aquele que oferecer o maior valor. 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 da avaliação, além da comissão do leiloeiro, 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, ficando o arrematante remisso impedido de participar de novos leilões. A comissão do Leiloeiro, na proporção de 5% sobre o valor da arrematação, também será devida na hipótese do exequente arrematar com créditos (independente de exibir ou não o preço). Os leilões previstos neste edital ocorrerão, nos dias e horários indicados, exclusivamente em ambiente eletrônico ([www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br)), não havendo possibilidade de oferecimento de lances por meio diverso. Os leilões poderão, a critério do Leiloeiro, ser transmitidos, em tempo real, por intermédio do site *rymerleiloes.com.br*. Entretanto, em razão de problemas técnicos, a transmissão pode não ser possível ou sofrer interrupções totais ou parciais, o que, em nenhuma hipótese, invalidará e/ou postergará o ato. Durante a alienação, os interessados deverão ficar atentos à dinâmica da contagem regressiva dos lances no site do Leiloeiro, até o encerramento do leilão, havendo ou não transmissão do ato. Ao participar do leilão, o interessado concorda com todas as condições previstas neste edital. Os lances ofertados são irretratáveis, sem direito ao arrependimento. – 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 CPCe 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 dezenove dias do mês de junho de dois mil e vinte e seis.