

JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA OITAVA 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 MARCIO MATTOS CARNEIRO em face de SPE HOTEL CIDADE NOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E TRIVIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (Processo nº 0048014-80.2018.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. MARCIA REGINA SALES CARDOSO DE OLIVEIRA, Juíza de Direito na Vigésima Oitava 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 SPE HOTEL CIDADE NOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e a TRIVIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, através de seus representantes legais, de que no dia **17/08/2026**, 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 **20/08/2026**, 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 DIREITO À AQUISIÇÃO do imóvel penhorado à fl. 508, com a devida intimação da penhora à fl. 513, descrito e avaliado às fls. 609, em 14/10/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Imóvel avaliado: imóvel situado na Rua dos Inválidos, nº 34, grupo 403, com 106m², Número de inscrição: 1.183.884-4, Matrícula: 47042. Características gerais do imóvel: Compareci ao local para efetuar a vistoria do imóvel, nos dias 24/09/2024 às 11:30 horas e 01/10/2024 às 09:30 horas, e 08/10/2024 às 12:00 horas não havendo pessoa que me atendesse. Cumpre ressaltar que trata-se de um prédio em obras, inacabado. Para a elaboração da presente avaliação foi utilizado o Método Comparativo de Dados do Mercado, com três amostragens a seguir transcritas, de imóveis similares ao vistoriado: 1) Site Zap Imóveis- dia 14/10/2024. Anunciante: Prima Imobiliária CRECI 001542-J-RJ, Código Oferta ZAP: 2626670645; Imóvel localizado na Rua dos Inválidos e área de 200 m² Preço: R\$ 500.000,00; 2) Site ZAP Imóveis-dia 14/10/2024; Anunciante: LCB Administração e Participações Ltda. Código Oferta ZAP: 2460298933. Imóvel localizado na Rua dos Inválidos e área de 200 m², Preço: R\$ 300.000,00. 3) Site ZAP Imóveis-dia 14/10/2024 Anunciante: Rio Imóveis Empreendimentos CRECI 05477-J-RJ; Código Oferta ZAP: 2721240733. Imóvel localizado na Rua dos Inválidos e área de 200 m². Preço: 400.000,00. Assim, AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 212.000,00 (duzentos e doze mil reais), atualizado em **R\$ 231.768,84 (duzentos e trinta e um mil e setecentos e sessenta e oito reais e oitenta e quatro centavos)**. De acordo com o 2º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 047042 e registrado em nome de Trivia Empreendimentos Imobiliários Ltda, constando os seguintes gravames: 1) R-7: Alienação Fiduciária ao Banco Arbi S/A; 2) AV-8: Cessão do Crédito da Alienação Fiduciária Objeto do Ato R-7 a Brasil Corporate Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado, por seu administrador BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários; 3) AV-9: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 10ª Vara Cível da Comarca da Capital – RJ, processo nº 02250175120208190001; 4) AV-10:

Indisponibilidade por determinação do Juízo da 38ª Vara Cível da Capital, processo nº 00219033020168190001; 5) AV-11: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 5ª Vara Federal de Niterói – RJ, processo nº 50024400820204025102. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 106 m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2011 até 2026, no valor de R\$ 87.808,73, mais acréscimos legais (FRE 1183884-4). 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\$ 1.765,75, referentes aos exercícios de 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 2950020-4). 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 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, 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), 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 Nº 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), 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 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 três dias do mês de julho de dois mil e vinte e seis.