

JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Indenização por Dano Moral proposta por CÉSAR AUGUSTO DOS PASSOS CARDOSO em face de FORNAX EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e LPS RIO DE JANEIRO CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA (GRUPO LOPES), figurando como Exequentes: FREDERICO PRICE GRECHI, MARTINS, VILELLA, PAGETTI E ADVOGADOS, CARDOSO, MENDES & ADVOGADOS ASSOCIADOS (Processo nº 0033310-30.2012.8.19.0209), na forma abaixo:

A Dra. BIANCA FERREIRA DO AMARAL MACHADO NIGRI, Juíza de Direito na Quarta Vara Cível Regional da Barra da Tijuca, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a CÉSAR AUGUSTO DOS PASSOS CARDOSO, ora executado, de que no dia **21/09/2026**, 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 **24/09/2026**, 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 à fl. 1.546, descrito e avaliado às fls. 1.622/1.623, em 17/06/2025.

DIREITO E AÇÃO. LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Compareci à Estrada dos Bandeirantes, 7000, Sala 334 - Jacarepaguá, onde, após ser informado pelo sr. Marco Aurelio Fernandes, ora supervisor daquele condomínio, que o imóvel, apesar de ocupado, seu ocupante ali não comparecia, passo a proceder à presente avaliação INDIRETA nos seguintes termos: trata-se de sala comercial que, de acordo com guia de IPTU, possui uma área de 22m² em condomínio comercial, que vem a ser composto de três blocos de três andares cada qual com lojas no térreo e salas comerciais nos demais andares. O referido condomínio vem ainda a possuir ampla infraestrutura contando com academia, sala de reunião, estacionamento, segurança armada e auditório. De acordo com a Municipalidade, foi arbitrado, como mínimo para fins de apuração do respectivo ITBI, o valor de R\$ 114.243,36. Considerando as características do edifício, sua localização e o preço de imóveis em oferta na região, em especial três ofertas publicitárias de imóveis no mesmo condomínio encontradas em sítio na internet, o estado em que o mesmo se encontra e adotando critério de valor por metro quadrado, AVALIO o imóvel em R\$ 127.000,00 (cento e vinte e sete mil reais), atualizado em **R\$ 132.603,09 (cento e trinta e dois mil, seiscentos e três reais e nove centavos)**. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 401420 e registrado em nome de BR Global Engenharia Ltda, constando, no R-5, Penhora oriunda do presente feito. Consta às fls. 1.479/1.483, Escritura de Compra e Venda lavrada pelo 24º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro, em 10/02/2015, figurando como Outorgante Vendedora, BR Global Engenharia Ltda, e como Outorgado Comprador Cesar Augusto dos Passos Cardoso, pelo valor de R\$ 141.000,00, integralmente recebido. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 22m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2018 até 2026, no valor de R\$ 12.635,57, mais

acréscimos legais (FRE 3248093-1). 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\$ 239,96, referentes aos exercícios de 2023 e 2024 (Nº CBMERJ: 5106954-0). De acordo com informação prestada pelo Edifício Global 7000, não há débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade até a data da expedição do presente edital. 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, 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 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 vinte dias do mês de agosto de dois mil e vinte e seis.