

JUIZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA SÉTIMA 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 proposta por CONDOMINIO DO EDIFICIO GARAGEM PIT STOP em face de ESPÓLIO DE IVO SERGIO FIGUEIREDO DOMINGUES (Processo nº 0258254-62.2009.8.19.0001 – antigo 2009.001.258999-4), na forma abaixo:

O Dr. RICARDO COIMBRA DA SILVA STARLING BARCELLOS, Juiz de Direito na Vigésima Sétima 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 ESPÓLIO DE IVO SERGIO FIGUEIREDO DOMINGUES, através do seu representante legal, e a MÁRCIA VERÔNICA SOARES DOMINGUES, de que no dia **05/10/2026**, 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 **08/10/2026**, 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. 1144, com a devida intimação da penhora à fl. 1155, descrito e avaliado às fls.1227, em 24/09/2024. DIREITO E AÇÃO.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Compareci ao local da diligência, no dia 24/09/2024, às 13:15 h e, procedi a avaliação conforme descrição anexa, segundo informações da administração do prédio e observações do local. Vaga de garagem 501 do imóvel Rua da Conceição, nº 165, com as características e confrontações constantes da matrícula 105.437 do 4º Ofício de Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro. Inscrição na Secretaria Municipal de Fazenda nº 1.893.330-9. O Edifício: Construção datada de 1991, de ocupação comercial. Prédio construído com estrutura de concreto armado e alvenaria de tijolos. 2 elevadores. Horário de funcionamento 24h. Área edificada segundo guia de IPTU 15 m2. O Terreno: Onde se encontra edificado o imóvel, está descrito, caracterizado e dimensionado como consta nas cópias constantes dos autos, certidão do RGI, Matrícula 105.437 e Inscrição Municipal nº 1.893.330-9. Conclusão: Foi feita por este Oficial de Justiça avaliador uma pesquisa de mercado e a comparação com imóveis (vagas) próximos ao local, e no próprio prédio. Laudo elaborado levando-se em consideração o estado do prédio, comércio e transportes próximos. Assim considerando todos os fatos elencados, ATRIBUO ao bem acima descrito o valor de R\$ 15.000 (quinze mil reais), atualizado em **R\$ 16.398,73 (dezesesseis mil e trezentos e noventa e oito reais e setenta e três centavos)**. De acordo com o 4º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 105.437 e registrado em nome de Brascan Imobiliária S/A, constando, no R-4: Aditamento face à delimitação de área com base na Lei Estadual nº 6.206, de 16/04/2012, o imóvel desta matrícula passou a pertencer à Circunscrição do 7º R.I, a partir da data da publicação da Lei. Às fls. 1.057, há Escritura de Compra e Venda, lavrada no 10º Ofício de Notas, celebrada em caráter irrevogável e irretratável, figurando como Outorgante Promitente Vendedora, Brascan Imobiliária S/A, e como Outorgado Promitente Comprador, Ivo Sérgio de Figueiredo Domingues, casado pelo regime de comunhão de bens com Márcia Verônica Soares Domingues, sendo o preço pago

integralmente no ato. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 15 m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2002 até 2026, no valor de R\$ 88.668,67, mais acréscimos legais (FRE 1893330-9). 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\$ 601,04, referentes aos exercícios de 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 852547-9). De acordo com planilha às fls. 1.344, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em dezembro/2025, ao valor de R\$ 108.580,81. 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. Durante a alienação, os interessados deverão ficar atentos à dinâmica da contagem regressiva dos lances no site do Leiloeiro, até o encerramento do leilão. 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 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 vinte e sete dias do mês de agosto de dois mil e vinte e seis.