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

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos do Inventário de SERGIO ROBERTO VEIGA**,** requerido por Brenda Calheiros Veiga Pinho (Processo nº 0007015-24.2010.8.19.0209), na forma abaixo:

O Dr. ARTHUR EDUARDO MAGALHAES FERREIRA, Juiz de Direito na Primeira Vara Cível Regional da Barra da Tijuca, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao Inventariante ADRIANO PINTO MACHADO, e a BRENDA CALHEIROS VEIGA PINHO, RENATA CALHEIROS VEIGA DOS REIS, MARCELO SILVESTRE VEIGA, LEILA MARTINS DOS SANTOS, SERGIO ROBERTO VEIGA JUNIOR, ANDREIA DA SILVA VEIGA, MÁRCIA ALBINO CALHEIROS, SERGIO LUIS ALBUQUERQUE DE LIMA, RADIM LATINO AMÉRICA DIAGNÓSTICOS LTDA, através do seu Representante Legal, e a RICARDO CHAMAS, sócio de SUNMEDCARE COMÉRCIO DE PRODUTOS HOSPITALARES LTDA, de que no dia **14/12/2026,** 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, serão vendidos a quem mais der acima do valor de cada avaliação, ou no dia **16/12/2026,** no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor de cada avaliação, na forma do parágrafo único do art. 889 do CPC, os imóveis citados às fls. 1.116/1.126 e 1.859/1.870.

BENS IMÓVEIS:

1) Imóvel situado na Rua Flamínia, n° 154, Penha, Rio de Janeiro - RJ, Cep: 21.221-240, com matrícula nº 89.308, perante o 8º Registro Geral de Imóveis do Rio de Janeiro, adquirido através de Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda, lavrada no 23 º Oficio de Notas desta Comarca, conforme Livro 5.305, Ato 08, Fls. 12, em 06 de junho de 1988, registrado em nome de Sérgio Roberto Veiga e Márcia Albino Calheiros no 8º Ofício de RGI. **VALOR DO IMÓVEL: R$ 478.910,20 (quatrocentos e setenta e oito mil, novecentos e dez reais e vinte centavos).** De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 561 m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2017 até 2021 e 2023 até 2026, no valor de R$ 114.239,99, mais acréscimos legais (FRE 0831965-9). Conforme Certidão Negativa de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel não apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, nos exercícios de 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 377629-1).

2) Imóvel situado na Avenida Heitor Beltrão, nº 18, Tijuca, Rio de Janeiro - RJ, Cep: 20.550-000, com matrícula nº 106568, perante o 11º Registro Geral de Imóveis do Rio de Janeiro, adquirido através de Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no cartório do 1º Oficio e Notas da Capital do Município do Rio de Janeiro, conforme Livro 4.583, Fls. 140/142, Ato nº 44, em 21 de junho de 2001. **VALOR DO IMÓVEL: R$ 1.999.390,26 (um milhão, novecentos e noventa e nove mil, trezentos e noventa reais e vinte e seis centavos).** De acordo com o 11º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 106568 e registrado em nome de Sergio Roberto Veiga, constando, no R.7, Hipoteca em favor de Produtos Roche Químicos e

Farmacêuticos S/A. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 372m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2006 até 2009 e 2017 até 2026, no valor de R$ 219.045,96, mais acréscimos legais (FRE 0410084-8). 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$ 6.706,40, referentes aos exercícios de 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 1706275-3).

3) DIREITOS AQUISITIVOS do Imóvel situado no Lote 24, da Quadra 45, resultante do remembramento dos Lotes 24, 25, 26 e 27, da mesma Quadra, do Loteamento denominado "Braga" , situado em Zona Urbana do 1 º Distrito do Município de Cabo Frio, Estado do Rio de Janeiro, na Freguesia de Nossa Senhora de Assunção, que corresponde ao Apartamento 101, do Empreendimento denominado "Edifício Residencial Lorde", situado na Rua João Antônio Rocha, 522, Braga, Cabo Frio, Rio de Janeiro / RJ, com direito a 4 Vagas de Garagem, adquirido através de Escritura de Promessa de Compra e Venda, lavrada no cartório do RCPN e Notas do 2 º Distrito de Cabo Frio, conforme Livro 214, Fls. 34/35, Ato 17, em 13 julho de 2007. **VALOR DO IMÓVEL: R$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais)**. De acordo com o Registro Geral de Imóveis de Cabo Frio, o Empreendimento está matriculado sob o nº 48186 e não consta registro de Memorial de Incorporação na matrícula da certidão, portanto não foi aberta matrícula para nenhum apartamento. Consta Ação de Adjudicação Compulsória proposta pelo Condomínio do Edifício Residence Lord em face de Residence Lord Incorporação Ltda, processo nº 0003242-70.2016.8.19.0011, visando que seja outorgada a escritura definitiva de venda e compra das unidades autônomas do referido condomínio. Consta Ação de Nunciação de Obra Nova, proposta pelo Município de Cabo Frio em face de Residence Lord Incorporação Ltda, processo nº 0004780-33.2009.8.19.0011 (2009.011.004867-9), no qual fora informado que foi concedido Habite-se Parcial para a edificação, não contemplando as coberturas erigidas. Há processo administrativo na Prefeitura Municipal de Cabo Frio em trâmite para a regularização das coberturas, Procedimento Administrativo nº 21821/2021, referente à aceitação da obra e à regularização por mais-valia. De acordo com a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU da referida unidade nos exercícios de 2025 e 2026, no valor de R$ 14.815,23, mais acréscimos legais (Inscrição: 1982888). Conforme Certidão Negativa de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel não apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, nos exercícios de 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 6447105-5). De acordo com informação prestada pela Praia do Forte Administração de Imóveis Ltda, há débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade, no valor de R$ 175.838,03, até a data da expedição do presente edital.

4) Imóvel Rural situado em Área de terreno, desmembrada de maior porção da Gleba “H”, das terras da “Fazendo Bonfim” – Zona Rural de Guapimirim e Freguesia de Nossa Senhora da Ajuda, com matrícula nº 34.801, do Cartório do 2 º Ofício de Registro Geral da Comarca de Magé, adquirido através de Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no cartório do 2 º Oficio do Registro de Imóveis da Comarca de Magé, conforme Livro 443, Fl. 0141, Ato 69, em 19 de julho de 1996. **VALOR DO IMÓVEL: R$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais).** De acordo com o 2 º Oficio do Registro de Imóveis de Magé, o referido imóvel encontra-se registrado sob o nº 34.801 e registrado em nome de Sérgio Roberto Veiga e Márcia Albino Calheiros. Conforme a Certidão emitida pela Prefeitura Municipal de Guapimirim, existem débitos de IPTU nos

exercícios de 2014 e de 2017 até 2026, no valor de R$ 10.231,81, mais acréscimos legais (Inscrição: 120272). 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$ 1.219,31, referentes aos exercícios de 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 5614952-9).

5) DIREITOS POSSESSÓRIOS relativos ao Imóvel constituído pela Área de terras, localizada na Fazenda Bonfim, no quilômetro 4 .5, da Estrada Rio - Friburgo, Zona Urbana da Cidade de Guapimirim, Freguesia de Nossa Senhora da Ajuda de Guapimirim, medindo 213 metros de frente para a Estrada do Barro Branco, 65 metros na linha dos fundos na divisa com o senhor Gustavo "de tal", 303 metros pelo lado direito na divisa com a Fazenda do Amorim, e 216 metros, pelo lado esquerdo, na divisa com o sr. Abidão "de tal", e respectivas benfeitorias, adquirido através de Instrumento Particular de Cessão de Direitos Possessórios, firmado em 11 de julho de 1995, tendo como cedente Roberto Basílio Gomes e Lígia Lopes Gomes. **VALOR DO IMÓVEL: R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).**

6) Imóvel situado na Rua Tupandi, n º 47, Apartamento 305, Vila da Penha, Rio de Janeiro RJ, com direito a uma vaga na garagem, e, à fração de 1/15 do respectivo terreno, devidamente descrito e caracterizado na matrícula 108236-A, perante o 8º Registro Geral de Imóveis do Rio de Janeiro, adquirido através de Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 16 º Oficio de Notas dessa Cidade, conforme Livro 2.705, Fl. 014, em 16 de julho de 1990. **VALOR DO IMÓVEL: R$ 208.782,54 (duzentos e oito mil, setecentos e oitenta e dois reais e cinquenta e quatro centavos).** De acordo com o 8º Ofício do Registro de Imóveis, o referido imóvel encontra-se registrado em nome de Sérgio Roberto Veiga e Márcia Albino Calheiros, constando, no R-2, Penhora determinada pelo Juízo de Direito do 11º Juizado Especial Cível Regional da Leopoldina, extraída dos autos da Ação de Despejo c/c Dano Material proposta por Marcus Vinícius Albino em face de Márcia Albino Calheiros, Processo nº 0006188-05.2013.8.19.0210, situação atual: arquivamento em razão do pagamento do débito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 64m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU no exercício de 2024, no valor de R$ 185,35, mais acréscimos legais (FRE 1674725-5). 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$ 761,98, referentes aos exercícios de 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 722586-5).

7) DIREITOS AQUISITIVOS do Imóvel situado na Avenida Sernambetiba, n º 3.360, Bloco 02 - Edifício Sanremo, Apartamento. 1.802, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ, Cep: 22.630-010, com direito a 2 vagas na garagem, com matrícula nº 227.911, perante o 9º Registro Geral de Imóveis do Rio de Janeiro, adquirido através de Escritura de Promessa de Cessão de Direitos, lavrada no 24 º Oficio de Notas desta Comarca, conforme livro SB 590, Ato 104, Fl. 180, em 18 de junho de 1999, e, Escritura de Promessa de Cessão de Direitos, lavrada no 24 º Oficio de Notas desta Comarca, conforme livro SB 699, Fls. 117, em 20 de junho de 2001. **VALOR DO IMÓVEL: R$ 1.769.997,60 (um milhão, setecentos e sessenta e nove mil, novecentos e noventa e sete reais e sessenta centavos).** De acordo com o 9º Ofício do Registro de Imóveis, o referido imóvel encontra-se registrado em nome de Compax Construções, Participações e Administração Ltda (atual denominação social: Gama-Brasil

Construções, Participações e Administração Ltda), constando, no R-9, Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, face Ação de Execução Fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro, Processo nº 0354493-84.2016.8.19.0001. De acordo com informação às fls. 1.786/1.789, o mencionado bem encontra-se gravado com Hipoteca em favor da EMGEA – Empresa Gestora de Ativos, em garantia do Contrato de Mútuo de dinheiro com garantia hipotecária e fidejussória. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 145m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2008 até 2010, 2012, 2015, 2016, 2023 e 2026, no valor de R$ 163.785,63, mais acréscimos legais (FRE 2966995-9). Conforme Certidão Negativa de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel não apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, nos exercícios de 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 2382196-0). De acordo com informação da Administradora Estasa e STA Cobranças, não há débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade até a data da expedição do presente edital.

8) Imóvel situado na Travessa da Prosperidade, n º 49, Apartamento 801, Vila da Penha, Rio de Janeiro - RJ, Cep: 21.211 -250, com direito a uma vaga de garagem, com matrícula nº 59962/2DA-21148, perante o 8º Registro Geral de Imóveis do Rio de Janeiro, adquirido através de Carta de Arrematação, expedida pela 36ª Vara Cível desta Comarca, em 10 de junho de 1994, conforme sentença, proferida em 03 de janeiro de 1992. **VALOR DO IMÓVEL: R$ 259.092,24 (duzentos e cinquenta e nove mil, noventa e dois reais e vinte e quatro centavos).** De acordo com o 8º Ofício do RI, o referido imóvel encontra-se registrado em nome de Sérgio Roberto Veiga, constando, no R-4, Hipoteca à Caixa Econômica Federal - CEF. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 72m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2024 até 2026, no valor de R$ 2.314,83, mais acréscimos legais (FRE 1606101-2). 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$ 608,32, referentes aos exercícios de 2022 a 2025 (Nº CBMERJ: 2157075-9). De acordo com informação prestada pela Síndica do Condomínio Solar Marcelino Vieira, há débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade, no valor de R$ 22.551,39.

9) 100% do Lote Cemiterial, Irmandade Nossa Senhora do Rosário e São Benedito dos Homens Pretos n. 035486 (Cemitério Jardim da Saudade); **VALOR ATRIBUÍDO**: **R$ 20.000,00 (vinte mil reais).** Constam débitos no valor de R$ 8.121,13.

Os créditos que recaem sobre os imóveis, 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 dos imóveis, eventualmente constantes no presente edital, são extraídas dos registros imobiliários e demais documentos anexados aos autos. Eventuais informações a respeito de ocupação/invasão/desocupação dos imóveis deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação. Na hipótese de os imóveis encontrarem-se tombados 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 dos imóveis, 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 encontram-se nos autos. 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 os bens 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 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 será 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 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 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 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 outubro de dois mil e vinte e seis.