

## JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA OITAVA VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO e PRESENCIAL, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança de Cotas Condominiais proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SYAGRUS em face de IGARASSU PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA (Processo nº 0255414-98.2017.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. JOSE MAURICIO HELAYEL ISMAEL, Juiz de Direito na Décima 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 IGARASSU PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA, através do seu representante legal, de que no dia **11/06/2024**, às 14:30 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER ([www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br)), bem como concomitantemente no Fórum da Comarca da Capital – RJ, situado na Av. Erasmo Braga nº 115, 5º andar, Castelo/RJ, pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, matriculado na Jucerja sob o nº 079, será apregoado e vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **12/06/2024**, no mesmo horário, local e portal de leilões, a quem mais der a partir de 60% do valor da avaliação, na forma do parágrafo único do art. 889 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 345, descrito e avaliado às fls. 369/370, com a ratificação do valor da avaliação às fls. 414, em 11/09/2023.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** IMÓVEL: Situado na Av. Rui Barbosa 870/701, Flamengo/RJ. Devidamente dimensionado e caracterizado no 3º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula 15.372 e na inscrição municipal de nº 0.352.859-3 (IPTU). PRÉDIO: Edificado em 12 pavimentos, contendo 1 apartamento por andar. Portaria 24h, moderna, com 2 elevadores. APARTAMENTO: Unidade residencial com 427m². Fiz a Avaliação Indireta, em virtude do imóvel se encontrar vazio. Informações com o porteiro Anderson. DA REGIÃO: Encontra-se servida por bastante comércio e próximo ao metro do Flamengo. Área nobre do Flamengo. Avalio o imóvel acima descrito em **R\$ 3.910.000,00 (três milhões, novecentos e dez mil reais)**. De acordo com o 3º Ofício do RI, o ref. Imóvel, Foreiro ao Domínio da União e com direito a 02 (duas) vagas de garagem, encontra-se matriculado sob o nº 15.372 e registrado em nome de Igarassu Participações e Administração Ltda, constando os seguintes gravames: 1) R-12: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 41ª Vara Cível da Capital, processo nº 2006.001.139710-0, movido pelo Condomínio do Edifício Syagrus; 2) R-13: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 427m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2004 até 2014 e de 2017 até 2024, no valor de R\$ 685.359,95, mais acréscimos legais (FRE 0352859-3). 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\$ 1.477,86, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 2091677-1). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 1.416.446,74. 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 certidões exigidas pela 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 presencialmente ou pela internet, através do site [www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br), desde que estejam devidamente cadastrados no site e habilitados em até 72 horas de antecedência do presente leilão. 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, 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. Cientes de que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em Violência ou fraude em arrematação judicial, prevista no art. 358 do Código Penal, sob pena de detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. – 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 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 dez dias do mês de maio de dois mil e vinte e quatro. – Eu, Thabatta Leandro Veites, Mat. 01-32666 - Chefe de Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. Dr. Jose Mauricio Helayel Ismael - Juiz de Direito.