

JUÍZO DE DIREITO DA QUINTA 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 Cotas Condominiais proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MOACYR COLLITA em face de TIC TAC COMPRA, VENDA E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS EIRELI (Processo nº 0274919-70.2020.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. MONICA DE FREITAS LIMA QUINDERE, Juíza de Direito na Quinta 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 TIC TAC COMPRA, VENDA E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS EIRELI, através de seu representante legal, de que no dia **28/10/2024**, 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 **31/10/2024**, 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. 889 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 183, descrito e avaliado às fls. 217, em 30/05/2023. DIREITO A AQUISIÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: OBJETO DA AVALIAÇÃO:** salão 1801 que constitui o 18º pavimento do Edifício à Avenida Rio Branco 100, na freguesia da Candelária, e a correspondente fração ideal de 25/1000 do respectivo terreno que mede 36,10 metros de frente, pela Av. Rio Branco, 36.70m pela direita, onde divide com a Rua Miguel Couto; e, pela esquerda 14,75m em 3 seguimentos de 3,00m em canto chanfrado, na esquina da Rua do Rosário com a Rua Miguel Couto. Caracterizado e dimensionado na matrícula nº 21474 2-AM do 7º Serviço Registral de Imóveis. **DO IMÓVEL:** Com inscrição no IPTU sob o nº 1.426.503-7 situado na Avenida Rio Branco nº 100 sala 1801, Centro, nesta cidade, tipologia para utilização somente comercial, com duzentos e cinquenta e quatro metros quadrados de área edificada. Idade de 1980. **FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:** Levantamento Patrimonial LPA. **OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:** Valores de mercado. **IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:** Com formato para sala na posição frente em prédio de uso comercial com vinte pavimentos. Duas portarias, uma na Rua Miguel Couto e outra na Av. Rio Branco, com circuito integrado de câmeras de vigilância, horário de funcionamento para o público das 9h às 19h de segunda a sexta. O prédio possui três elevadores que serão modernizados e a portaria é revestida em granito com detalhes de espelho, com piso de granito, teto rebaixado em iluminação embutida na recepção. Balcão de recepção de madeira com detalhes em granito, portão de ferro com blindex (Av. Rio Branco) e porta de aço retrátil (Rua Miguel Couto). Encontra-se bom estado de conservação. **DIAGNÓSTICO DO MERCADO:** Liquidez: liquidez normal; Desempenho de mercado: normal; Número de ofertas: médio; Absorção pelo mercado: normal. **INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO:** Para obtenção do valor de mercado do bem avaliando foi utilizada a metodologia clássica (método comparativo direto). Assim, AVALIO o imóvel acima descrito e a corresponde fração ideal de terreno em R\$ 1.070.000,00 (Um milhão e setenta mil reais), equivalente a 246.947,77 Ufir's; atualizado em **R\$ 1.120.476,12 (Um milhão cento e vinte mil e quatrocentos e**

setenta e seis reais e doze centavos). De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 21474 2-M e registrado em nome de Tic Tac Compra Venda e Administração de Imóveis Próprios Eireli, constando os seguintes gravames: 1) AV.04: Alienação Fiduciária em favor ao Banco Opportunity; 2) Av.05: Sucessão de propriedade fiduciária, o antigo administrador do Opportunity Fundo de investimento Imobiliário foi substituído pela BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 254 m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2020 até 2024, no valor de R\$ 154.624,37, mais acréscimos legais (FRE 1.426.503-7). 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\$ 4.546,07, referentes aos exercícios de 2020 a 2023 (Nº CBMERJ: 2413987-5). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 613.505,96. 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, 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 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. – 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 cinco dias do mês de setembro de dois mil e vinte e quatro.