

**JUIZO DE DIREITO DA 12ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA
DA COMARCA DA CAPITAL, ESTADO DO RIO DE JANEIRO
(Av. Erasmo Braga, nº 115, Sala 604 - Lamina I, Centro / RJ)**

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 10 dias, extraído dos autos das Execuções Fiscais nºs 0298807-39.2018.8.19.0001, 0329897-17.2008.8.19.0001, 0395524-94.2010.8.19.0001, 0260243-35.2011.8.19.0001, 0108408-63.2012.8.19.0001, 0093768-11.2019.8.19.0001, 0154195-13.2015.8.19.0001, e 0313998-85.2022.8.19.0001, propostas pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO em face de ASTÚRIAS EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO LTDA, passado na forma abaixo:

A Doutora KATIA CRISTINA NASCENTES TORRES, Juíza de Direito na 12ª Vara de Fazenda Pública da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a ASTURIAS EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRACAO LTDA, através do 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, e no dia **31/10/2024**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o Direito e Ação sobre o bem imóvel penhorado, localizado na **RUA SACOPÃ, Nº 852, APARTAMENTO 201 DO BLOCO I – LAGOA/RJ; com direito a 02 vagas para guarda de veículos**. Inscrição Imobiliária: 1731038-4. Área edificada, conforme certidão de elementos cadastrais: 352m². Matriculado junto ao 2º RGI, sob o nº 50645. **Valor da avaliação: R\$ 3.378.000,00 (três milhões, trezentos e setenta e oito mil reais)**, conforme r. decisão às fls. 92 e 96 do processo 0298807-39.2018.8.19.0001.

De acordo com o 2º Ofício do RI, o referido imóvel, com direito a 02 vagas para guarda de veículos, encontra-se matriculado sob o nº 50645, constando, no R-5, como promitente comprador José Hugo Celidonio, e os seguintes gravames: 1) R-7: Servidão de passagem onde se encontra construída uma cisterna para armazenamento de água, sendo o seu acesso feito através de uma escada de alvenaria. Tendo como credora: Companhia Estadual de Águas e Esgotos – Cedae e credores: a totalidade dos integrantes do condomínio Chácara Sacopã; 2) AV-9: Vinculação dos Direitos Assegurados – Ficam vinculados ao imóvel desta matrícula os seguintes direitos assegurados, anteriormente atribuídos ao apartamento 204 do bloco I, objeto da matrícula 50.648: “ao proprietário do apartamento 201 ficam expressamente assegurados os direitos de uso, gozo e fruição, em caráter perpétuo, das áreas de laje e telhado imediatamente superiores aos apartamentos 201 e 204 do bloco I, excetuadas as áreas ocupadas pela caixa de máquinas, caixa d’água e local de acesso às mesmas, podendo seu proprietário proceder a obras de modificação e ampliações ou acréscimos nestas áreas disponíveis, tudo às suas expensas e desde que não afetem a solidez ou segurança do prédio, bem como não impeçam o livre acesso às partes de uso comum, sendo certo que essas obras deverão ter o prévio e

expresso consentimento da Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, através do Departamento Geral de Edificações, tratando-se de direito de uso, ainda que em caráter perpétuo, os acréscimos ou ampliações porventura construídos não poderão, de qualquer forma ou qualquer tempo, constituir unidade autônoma independente, ficando essas benfeitorias incorporadas às unidades a que se ligarem. Os direitos consubstanciados não poderão sofrer nenhuma restrição do condomínio”; 3) R-10: Penhora do direito e ação, determinado pelo Juízo de Direito da 28ª Vara Cível da Comarca da Capital, extraída dos autos da ação de Despejo por Falta de Pagamento, processo nº 0071954-02.2003.8.19.0001, movida por Combrascan Shopping Centers S/A em face de Chef Dog Produtos Alimentícios Ltda, José Hugo Celidonio e Geraldo Bacellar Neto; 4) R-11: Penhora do direito e ação, determinado pelo Juízo de Direito da 6ª Vara Cível da Capital, extraída dos autos da ação de cobrança, processo nº 0166407-71.2012.8.19.0001, movida por Condomínio Chácara Sacopã em face de Jose Hudo Celidonio; 5) AV-12: Ajuizamento de execução, proposta pelo Juízo de Direito da 17ª Vara Cível da Comarca da Capital, extraída dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, proposta por 0270908-37.2016.8.19.0001, movida por ALS Shopping Center S/A em face de Geraldo Bacellar Neto e Jose Hugo Celidonio; 6) R-13: Penhora do direito e ação por determinação do Juízo da 17ª Vara da Fazenda Pública, extraída dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0270908-37.2016.8.19.0001, movida por ALS Shopping Center S.A em face de Geraldo Bacellar Neto e José Hugo Celidonio; 7) AV-14: Ajuizamento de Execução, determinada pelo Juízo de Direito da 34ª Vara Cível da Comarca da Capital, extraída dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0205249-23.2012.8.19.0001, movida por Banco Bradesco S/A em face de José Hugo Celidonio; 8) R-15: Penhora por determinação do Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da ação de execução fiscal, processo nº 0298807-39.2018.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Asturias Empreendimentos e Administração Ltda. Certifico mais, que constam sobre o imóvel prenotações: Mandado expedido pelo Juízo da 6ª Vara Federal de Execução Fiscal, desta cidade (processo nº 2004.51.01.537859-0), natureza do ato: Penhora; Ofício da 8ª Vara de Fazenda Pública, natureza do ato: Penhora.

De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 352m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2004 a 2006, 2009 a 2017, 2022 e 2024, no valor de R\$ 559.721,13, mais acréscimos legais (FRE 1731038-4).

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\$ 1.559,28, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 2477349-1).

Conforme informação prestada pela Administradora Bap, não há débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade até a data da expedição do presente edital.

A venda se dará livre e desembaraçada, na forma do disposto no parágrafo único do 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, para participar deste 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. O devedor somente poderá exercer o direito de remição previsto no art. 826 do CPC somente até a data prevista para o início do procedimento eletrônico deflagrado para a alienação do imóvel pelo leiloeiro. A Praça somente será suspensa mediante o pagamento de todas as dívidas que recaem sobre o imóvel, inscritas em dívida ativa que sejam objeto de execução fiscal e em cobrança amigável. A possibilidade de parcelamento do crédito tributário não é possível quando já iniciado o procedimento administrativo ou judicial para a realização do leilão, por força da vedação legal constante do inciso I do artigo 14 do Decreto 34+209/2011. Somente a quitação integral de todos os créditos que recaem sobre o imóvel tem condão de impedir a realização da hasta pública. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ ADMITIDA A REMIÇÃO PARCIAL PARA SUSTAR O LEILÃO. Caso o devedor opte por exercer o direito de remição após iniciado o procedimento eletrônico de hasta pública pelo leiloeiro, com a veiculação do edital em sítio eletrônico, será devida a comissão do leiloeiro em valor a ser arbitrado pelo juízo até o percentual de 2,5% sobre o valor da avaliação em atenção ao disposto no parágrafo único do artigo 884 do CPC. – 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, ou com o pagamento inicial (e imediato) de 30% do valor lançado, com a complementação no prazo de até 15 (quinze) dias; 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, ao primeiro dia do mês de outubro de dois mil e vinte e quatro.