

JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA 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 Cobrança de Cotas Condominiais proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO GARAGENS DO LEME em face de B.G.R. - CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS LTDA (Processo nº 0067047-27.2016.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. DANIELLA VALLE HUGUENIN, Juíza de Direito na Décima 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 B.G.R. - CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS LTDA, através do seu representante legal, de que no dia **25/11/2024**, 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 **28/11/2024**, 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. 419, descrito e avaliado às fls. 468/469, em 27/09/2023. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** IMÓVEL: Vaga 406, situada na Rua General Ribeiro da Costa, nº 42 Leme - RJ, devidamente dimensionado e caracterizado no 5º Ofício de Registro de Imóveis, com correspondente fração ideal de 1/110 do terreno, sob a matrícula nº 127528/1, fls., livro 2 e na inscrição municipal de nº 1.975.137-9 (IPTU), onde consta 15m2. PRÉDIO: edificação datada de 1993, denominado Condomínio Edifício Garagens do Leme, utilizada para guarda de automóveis, construído no alinhamento do logradouro público, com 16 andares e 24 boxes por andar, possuindo um elevador para transporte dos veículos. METODOLOGIA AVALIATÓRIA: Avaliação realizada, utilizando o método comparativo direto de dados do mercado da região. Avalio o imóvel acima descrito, com a correspondente fração ideal de 1/110 do terreno, em **R\$ 35.000 (trinta e cinco mil reais)**. De acordo com o 5º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 127528/1 e registrado em nome de B.G.R - Construtora e Empreendimentos Limitada, constando, no R.1, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 15m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2007 a 2010, 2012, 2014 a 2017 e 2019 a 2024, no valor de R\$ 38.370,45, mais acréscimos legais (FRE 1975137-9). 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\$ 516,80, referentes aos exercícios de 2018 a 2022 (Nº CBMERJ: 859690-0). De acordo com planilha às fls. 387, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em março/2023, ao valor de R\$ 115.494,40. Conforme o Termo de Declaração emitido pelo condomínio às fls. 549, o mesmo concederá quitação do débito condominial da referida unidade, em favor do arrematante, pelo produto do leilão, porém prosseguirá com o processo em face do executado (antigo proprietário) até a quitação total dos valores devidos. 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 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 três dias do mês de outubro de dois mil e vinte e quatro.