

JUIZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA 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 Rescisão Contratual c/c Indenização proposta por JULIO CESAR TEIXEIRA e MARIA ROSANA MASCARENHAS TEIXEIRA em face de CHL CXLIX INCORPORAÇÕES LTDA. e PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES (Processo nº 0256479-94.2018.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. FLAVIA JUSTUS, Juíza de Direito na Quadragésima Sétima 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 CHL CXLIX INCORPORAÇÕES LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL e PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, através de seu Administrador judicial, de que no dia **10/12/2024**, 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 apregoado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **11/12/2024**, 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 imóvel penhorado à fl. 1861, com a devida intimação da penhora às fls. 1807, descrito e avaliado às fls. 2036, em 24/09/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: DO IMÓVEL** - Localização: Rua São Gabriel 00000, lot 01, PAL 36582. Bairro: Cachambi. Cidade: Rio de Janeiro. Matrícula RGI: 42.666. Matrícula IPTU: 3231806-5. Tipologia: Terreno. TERRENO - Onde se encontra edificado o imóvel, está descrito, caracterizado e confrontado na Certidão de Registro Geral de Imóvel do Cartório 1º Ofício e Guia de IPTU. DILIGÊNCIA - No dia 31/08/24, às 11h20m, compareci à Rua São Gabriel 0000, lot 01, PAL 36582, onde o imóvel se encontra com aspecto de abandonado, haja vista que existe um terreno com mato alto e construções inacabadas, razão pela qual PROCEDI À AVALIAÇÃO INDIRETA. AVALIAÇÃO INDIRETA DO IMÓVEL - A presente avaliação será realizada de forma indireta e fundamentada nos documentos juntados ao mandado, bem como às informações colhidas junto à legislação edilícia da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, nas informações comerciais disponíveis na literatura, mídia e internet. CONCLUSÃO Assim, considerando-se a terreno com área de 8587 metros quadrados, segundo o site da Prefeitura do Município do Rio de Janeiro, bem como a sua localização e características, padrão de logradouro, idade, AVALIO A TOTALIDADE do bem acima descrito em **R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais)**. De acordo com o 1º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 42666 e registrado em nome de CHL CXLIX Incorporações Ltda, constando os seguintes gravames e averbações: 1) R-88: Memorial de incorporação que se denominará “Gran Residencial” Clube e tomará o nº 200 pela Rua São Gabriel. 2) AV.89: Patrimônio de afetação sobre a incorporação mencionada no ato R-88. 3) R.97: Doação de área de recuo ao Município do Rio de Janeiro com 24,8m²; 4) Av-98: Remanescente, excluída a área de recuo em virtude do ato 97. 5) R-100: Penhora oriunda do presente feito. 6) R-104: Penhora por determinação do Juízo da 15ª Vara Cível da Comarca de São Paulo,

extraída dos autos de Cumprimento Provisório de Sentença – processo nº 0078707-46.2018.8.26.0100, movido por Silvio Correa da Costa em face de CHL CXLIX INCORPORAÇÕES LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 8.587 m² de área do terreno e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2016 a 2024 no valor de R\$ 544.150,07, mais acréscimos legais (FRE 3231806-5). Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza *propter rem*, serão subrogados 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 parágrafo único do artigo 130 do CTN. Será dada baixa do patrimônio de afetação no momento da arrematação. 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, 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 do lance ofertado, 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. Caso após os inícios dos trabalhos ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente de 0,5% (meio por cento) a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será *pro rata*), sem prejuízo da reposição das despesas. – 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 seis dias do mês de novembro de dois mil e vinte e quatro.