

JUIZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA 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 cobrança proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CENTRO RIO em face de LECEC CONTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA (Processo nº 0123459-22.2009.8.19.0001 - antigo 2009.001.124032-1), na forma abaixo:

A Dra. ELISABETE FRANCO LONGOBARDI, Juíza de Direito na Vigésima 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 LECEC CONTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, através de seu representante legal Leonardo César Cheba, P. DA FONSECA E COMPANHIA, ALBERTO DA CUNHA SOTTO MAIOR, JACOB CHOR, MALVINA OLGA CHOR, MISEL LEVENTOGLU e HIRISTO LEVENTOGLU, de que no dia **09/12/2024**, 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, serão apregoados e vendidos a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **12/12/2024**, 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, os direitos aquisitivos sobre os imóveis penhorados à fl. 132, descritos e avaliados às fls. 825/826 e retificado às fls. 883. DIREITO E AÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Rua Dom Gerardo, nº 63 - salas 808 e 809 - Centro - Rio de Janeiro/RJ. IMÓVEIS: localizados à Rua Dom Gerardo, 63, Centro, Rio de Janeiro, com 19m2 (cada uma). - matrícula 151324 do Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, com inscrição no IPTU sob o nº 0.045.616-0 - matrícula 151325 do Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, com inscrição no IPTU sob o nº 0.045.617-8. PRÉDIO: Construção de 1973 em concreto armado e alvenaria de tijolos, sob pilotis. Trata-se de um condomínio de salas com fins comerciais, que não oferece garagem, dividido em 22 (vinte e dois) andares e 03 (três) elevadores para transitar entre eles. O acesso ao prédio é feito através de uma pequena escada com cinco degraus, chegando a uma porta blindada e outra em ferro e vidro. Possui piso frio, paredes revestidas com espelho e material aparentando mármore, um balcão em alvenaria e funcionando das 7 (sete) às 22 (vinte e duas) horas de segunda a sábado. REGIÃO: Localizado em rua asfaltada com circulação de transporte público (ônibus, VLT, táxi, metrô), com distribuição de energia elétrica, rede de água e esgoto. Próximo à região revitalizada do Porto, com restaurantes, museus e Centros Culturais, mas sofrendo pelo esvaziamento de pessoas em razão da pandemia causada pelo Covid 19. ISTO POSTO, AVALIO cada imóvel em **R\$ 80.570,00 (oitenta mil quinhentos e setenta reais)**. Referente à sala 808, de acordo com o 4º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 151.324, registrado em nome de P. da Fonseca e Companhia e Alberto da Cunha Sotto Maior, constando os seguintes gravames: 1) AV.1: Promessa de venda em favor de Jacob Chor; 2) AV.2: Promessa de cessão realizada por Jacob Chor e sua mulher Malvina Olga Chor a Misel Leventoglu; 3) R- 4: Promessa de cessão realizada por

Misel Leventoglu a Lecec Construções e Incorporações Ltda; 4) R-5: Penhora do direito e ação oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 19 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2007, 2009 e de 2017 a 2024 no valor de R\$ 24.405,34, mais acréscimos legais (FRE 0045616-0). 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\$ 516,8, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 36089-1). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem ao valor de R\$ 226.048,04, entretanto, conforme petição, às fls. 1085, o condomínio-autor dará plena quitação condominial ao arrematante pelo saldo remanescente do leilão. Referente à sala 809, de acordo com o 4º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 151.325, registrado em nome de P. da Fonseca e Companhia e Alberto da Cunha Sotto Maior, constando os seguintes gravames: 1) AV.1: Promessa de venda em favor de Jacob Chor; 2) AV.2: Promessa de cessão realizada por Jacob Chor e sua mulher Malvina Olga Chor a Hiristo Leventoglu; 3) R-4: Penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, nos autos do processo nº 2008.001.399539-4, movido pelo Município do Rio de Janeiro em face de Hiristo Leventoglu; 4) R-6: Promessa de cessão realizada por Hiristo Leventoglu a Lecec Construções e Incorporações Ltda; 5) R-7: Penhora do direito e ação oriunda do presente feito. 6) AV-8: aditamento, passando o imóvel a pertencer a Circunscrição do 7º RGI. Conforme certidão do 7º Ofício do Registro de Imóveis, não foi encontrado o registro do título de propriedade do imóvel. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 19 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2001 a 2024 no valor de R\$ 64.119,31, mais acréscimos legais (FRE 0045617-8). 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\$ 311,56, referentes aos exercícios de 2021 a 2023 (Nº CBMERJ: 36090-9). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem ao valor de R\$ 226.048,04, entretanto, conforme petição às fls. 1085, o condomínio-autor dará plena quitação condominial ao arrematante pelo saldo remanescente do leilão. 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 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, 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. 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. Não havendo expediente forense na data designada, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. – 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 novembro de dois mil e vinte e quatro.