

JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL TOPÁZIO em face de RIO INVEST EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (Processo nº 0036810-94.2018.8.19.0209), na forma abaixo:

A Dra. BIANCA FERREIRA DO AMARAL MACHADO NIGRI, Juíza de Direito na Quarta Vara Cível Regional da Barra da Tijuca, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a RIO INVEST EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, através do seu representante legal, de que no dia **11/02/2025**, 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 a partir do valor da avaliação, e no dia **12/02/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado à fl. 140, descrito e avaliado às fls. 166/167, em 20/10/2022. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** DO EDIFÍCIO: O terreno situa-se na Rua Alberto Cavalcanti, nº 545, apartamento 301 - Recreio dos Bandeirantes, freguesia de Jacarepaguá, registrado sob a matrícula nº 303892. Localizado próximo à Av. das Américas. DO IMÓVEL Cobertura 301, área construída: 208m², tipologia: apartamento, posição frente, Idade 2007, Utilização residencial, duas vagas de garagem. ASSIM AVALIO INDIRETAMENTE O IMÓVEL ACIMA DESCRITO EM R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais); atualizado em **R\$ 1.330.749,11 (um milhão, trezentos e trinta mil, setecentos e quarenta e nove reais e onze centavos)**. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel, com direito a 02 vagas de garagem, encontra-se matriculado sob o nº 303892 e registrado em nome de Rio Invest Empreendimentos e Participações Ltda, constando, no R-7, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 208m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2014 até 2024, no valor de R\$ 114.920,34, mais acréscimos legais (FRE 3076007-8). 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\$ 1.314,82, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 3403730-9). De acordo com planilha às fls. 239, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em agosto/2023, ao valor de R\$ 181.461,63. 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. – 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 dezesseis dias do mês de dezembro de dois mil e vinte e quatro.