

JUIZO DE DIREITO DA DÉCIMA PRIMEIRA 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 SHOPPING CASSINO ATLÂNTICO em face de BIAPE INTERNATIONAL LTD (Processo nº 0306406-63.2017.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. LINDALVA SOARES SILVA, Juíza de Direito na Décima Primeira 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 BIAPE INTERNATIONAL LTD, através do seu representante legal, de que no dia **14/04/2025**, às 12:00 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER ([www.rymerleiloes.com.br](http://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 **05/05/2025**, 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. 447, descrito e avaliado às fls. 796/797, em 06/08/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** JUSTIFICATIVA: compareci no dia 30 de julho de 2024, às 11h40m, na Avenida Nossa Senhora de Copacabana, número 1.417, Loja 20-A - Copacabana - Rio de Janeiro - RJ, mas não pude realizar a avaliação direta, visto que esse imóvel se encontrava fechado; motivo pelo qual realizei a avaliação dessa loja de forma indireta. BEM IMÓVEL: Loja 20-A do Shopping situado na Avenida Nossa Senhora de Copacabana, número 1.417, Copacabana - Rio de Janeiro - RJ, caracterizado e demarcado na matrícula 76.285-A, atual 125348 do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro. DO IMÓVEL: Com inscrição no IPTU, sob o nº 1923288-3, com tipologia Loja Shopping, para uso não residencial. Possui 622 metros quadrados de área. O Shopping se encontra próximo à Estação de metrô General Osório/Ipanema e com pontos de ônibus e táxis em volta, além de ficar a poucos metros da orla de Copacabana. AVALIO O BEM IMÓVEL: indiretamente, nos termos da matrícula 125348 do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, em **R\$ 7.700.000,00 (sete milhões e setecentos mil reais)**. De acordo com o 5º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 125348 (antiga matrícula 76.285) e registrado em nome de Biape International Bank Ltd, constando os seguintes gravames: 1) R.24: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, decidida nos autos da ação movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Cecontec Comp de Eng e Construções, referente ao processo nº 0422266-20.2014.8.19.0001; 2) R.26: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 622 m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2019 até 2024, no valor de R\$ 1.133.974,80, mais acréscimos legais (FRE 1923288-3). 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\$ 13.148,13, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 828000-0). De acordo com planilha acostada às fls. 915/917, os débitos condominiais relativos ao presente feito correspondem a R\$ 269.417,12. Constam, ainda, débitos da

mencionada unidade, cobrados na ação 0053692-76.2018.8.19.0001, equivalentes a R\$ 3.560.137,97. Os débitos de IPTU se sub-rogam no valor da arrematação na forma do art. 130, parágrafo único, do CTN e o arrematante responde pela integralidade do débito condominial do imóvel, se houver, tendo em conta o caráter propter rem dessa verba. Porém, conforme Declaração efetuada pelo condomínio, o mesmo concederá, em favor do arrematante, quitação do débito condominial da referida unidade pelo produto do leilão, ressaltando que prosseguirá com o processo em face do executado (antigo proprietário) até a quitação total dos valores devidos. As certidões exigidas e previstas no Artigo 255, inciso XIX, da 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](http://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](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br) e no sítio do leiloeiro público: [www.rymerleiloes.com.br](http://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 dezessete dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e cinco.