

JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA SEXTA 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 CONDOMINIO DO EDIFÍCIO MARQUES DO HERVAL em face de CIMEIRA ENGENHARIA LTDA (Processo nº 0866208-56.2022.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. ANA PAULA PONTES CARDOSO, Juíza de Direito na Quadragésima Sexta 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 CIMEIRA ENGENHARIA LTDA, através de 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), 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 **15/04/2025**, 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 imóveis penhorados nos ids. 122729845, 123093684 e 123149883, com a devida intimação das penhoras no id. 117078335, descritos e avaliados nos ids. 132116016, 132118116 e 132167322. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Justificativa: não logrei êxito em adentrar o imóvel, que está desocupado há vários anos, conforme informado na portaria do edifício pelo porteiro Francisco Carlos. **BEM IMÓVEL:** Apartamento 1905 do Edifício na Avenida Rio Branco, nº 185, na Freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 245/217790 do terreno, caracterizado e dimensionado na matrícula nº 31192, do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro. **DO PRÉDIO:** Edifício Marquês do Herval, com 21 pavimentos, 30 unidades por andar. Portaria no subsolo com chão em pedras portuguesas, paredes pastilhadas e em mármore, acesso por rampa circular, recepção com vidro e madeira, com 8 elevadores modernizados. No local existem 10 lojas, entre livrarias, lanchonete e bistrô, além das lojas de rua, entre elas um banco e uma farmácia. O edifício é voltado para a Avenida Rio Branco e Avenida Almirante Barroso. Corredores largos, com paredes revestidas em madeira e piso em mármore. Fachada de concreto com janelas em alumínio. Sistema das câmeras nos corredores. Vigilância 24 horas. Funcionamento no horário comercial, de 7h as 20h, de segunda a sexta-feira, e até 13h aos sábados. Encontra-se em bom estado de conservação. **DO IMÓVEL:** Com inscrição no IPTU sob o nº. 0.691.160-6, situado na Avenida Rio Branco, nº 185, apto 1905, Centro, nesta cidade, com tipologia para uso não residencial. O imóvel possui 32 metros quadrados de área edificada. Idade de 1957. O edifício localiza-se em importante ponto comercial, no coração do Centro, próximo à Cinelândia, local, metrô (estação Carioca e Cinelândia), VLT com estação em frente ao Justiça Federal, Teatro Municipal, Biblioteca Nacional, Museu Nacional de Belas Artes. **AVALIO O BEM IMÓVEL**, indiretamente, nos termos da matrícula nº 31192, do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro em **R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-

se matriculado sob o nº 31192 e registrado em nome de Cimeira Engenharia Ltda., constando os seguintes gravames: 1) R.01: Penhora por determinação do Juízo da 28ª Vara Cível, extraída dos autos da ação ordinária movida por Salomão Velmovitsky e outro em face de Cimeira Engenharia Ltda. e José Moyses Sambursky; 2) Av-02: Medida Cautelar por determinação do Juízo da 16ª Vara Cível, extraída dos autos da ação ordinária movida por Ronaldo Schiavo e outros em face de Cimeira Engenharia Ltda., 3) R-03: Hipoteca Judicial por determinação do Juízo da 16ª Vara Cível, extraída dos autos da ação ordinária movida por Ronaldo Schiavo e Silvia Maria Gonçalves e outros em face de Cimeira Engenharia Ltda., 4) R.04: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 32 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2022 a 2025 no valor de R\$ 13.549,80, mais acréscimos legais (FRE 0691160-6). 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\$ 213,67, referentes aos exercícios de 2022 e 2023 (Nº CBMERJ: 2110674-5). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 35.550,64. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Justificativa: não logrei êxito em adentrar o imóvel, que está desocupado há vários anos, conforme informado na portaria do edifício pelo porteiro Francisco Carlos. BEM IMÓVEL: Apartamento 1906 do Edifício na Avenida Rio Branco, nº 185, na Freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 245/217.790 do terreno, caracterizado e dimensionado na matrícula nº 34559, do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro. DO PRÉDIO: Edifício Marquês do Herval, com 21 pavimentos, 30 unidades por andar. Portaria no subsolo com chão em pedras portuguesas, paredes pastilhadas e em mármore, acesso por rampa circular, recepção com vidro e madeira, com 8 elevadores modernizados. No local existem 10 lojas, entre livrarias, lanchonete e bistrô, além das lojas de rua, entre elas um banco e uma farmácia. O edifício é voltado para a Avenida Rio Branco e Avenida Almirante Barroso. Corredores largos, com paredes revestidas em madeira e piso em mármore. Fachada de concreto com janelas em alumínio. Sistema das câmeras nos corredores. Vigilância 24 horas. Funcionamento no horário comercial, de 7h às 20h, de segunda a sexta-feira, e até 13h aos sábados. Encontra-se em bom estado de conservação. DO IMÓVEL: Com inscrição no IPTU sob o nº. 0.691.161-4, situado na Avenida Rio Branco, nº 185, apto 1905, Centro, nesta cidade, com tipologia para uso não residencial. O imóvel possui 32 metros quadrados de área edificada. Idade de 1957. O edifício localiza-se em importante ponto comercial, no coração do Centro, próximo à Cinelândia, metrô (estação Carioca e Cinelândia), VLT com estação em frente ao local, Justiça Federal, Teatro Municipal, Biblioteca Nacional, Museu Nacional de Belas Artes. AVALIO O BEM IMÓVEL, indiretamente, nos termos da matrícula nº 34559, do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro em **R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 34559 e registrado em nome de Cimeira Engenharia Ltda., constando os seguintes gravames: 1) R-01: Hipoteca Judicial por determinação do Juízo da 16ª Vara Cível, extraída dos autos da ação ordinária movida por Ronaldo Schiavo e Silvia Maria Gonçalves e outros em face de Cimeira Engenharia Ltda., 2) R-2: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 32 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2022 a 2025 no valor de

R\$ 13.549,8, mais acréscimos legais (FRE 0691161-4). 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\$ 213,67, referentes aos exercícios de 2022 e 2023 (Nº CBMERJ: 1141260-8). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 35.529,43. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Justificativa: não logrei êxito em adentrar o imóvel, que está desocupado há vários anos, conforme informado na portaria do edifício pelo porteiro Francisco Carlos. BEM IMÓVEL: Apartamento 1907 do Edifício na Avenida Rio Branco, nº 185, na Freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 245/217790 do terreno, caracterizado e dimensionado na matrícula nº 34560, do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro. DO PRÉDIO: Edifício Marquês do Herval, com 21 pavimentos, 30 unidades por andar. Portaria no subsolo com chão em pedras portuguesas, paredes pastilhadas e em mármore, acesso por rampa circular, recepção com vidro e madeira, com 8 elevadores modernizados. No local existem 10 lojas, entre livrarias, lanchonete e bistrô, além das lojas de rua, entre elas um banco e uma farmácia. O edifício é voltado para a Avenida Rio Branco e Avenida Almirante Barroso. Corredores largos, com paredes revestidas em madeira e piso em mármore. Fachada de concreto com janelas em alumínio. Sistema das câmeras nos corredores. Vigilância 24 horas. Funcionamento no horário comercial, de 7h às 20h, de segunda a sexta-feira, e até 13h aos sábados. Encontra-se em bom estado de conservação. DO IMÓVEL: Com inscrição no IPTU sob o nº. 0.691.162-2, situado na Avenida Rio Branco, nº 185, apto 1907, Centro, nesta cidade, com tipologia para uso não residencial. O imóvel possui 34 metros quadrados de área edificada. Idade de 1957. O edifício localiza-se em importante ponto comercial, no coração do Centro, próximo à Cinelândia, metrô (estação Carioca e Cinelândia), VLT com estação em frente ao local, Justiça Federal, Teatro Municipal, Biblioteca Nacional, Museu Nacional de Belas Artes. AVALIO O BEM IMÓVEL, indiretamente, nos termos da matrícula nº 34560, do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro em **R\$ 180.000,00 (cento e setenta mil reais)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 34560 e registrado em nome de Cimeira Engenharia Ltda., constando os seguintes gravames: 1) R-01: Hipoteca Judicial por determinação do Juízo da 16ª Vara Cível, extraída dos autos da ação ordinária movida por Ronaldo Schiavo e Silvia Maria Gonçalves e outros em face de Cimeira Engenharia Ltda., 2) R.02: Penhora por determinação do Juízo da 2ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da execução fiscal nº 938/94, movida pela Fazenda Municipal em face de Cimeira Engenharia Ltda.; 3) R-3: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 34 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2023 a 2025 no valor de R\$ 10.796,78, mais acréscimos legais (FRE 0691162-2). 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\$ 213,67, referentes aos exercícios de 2022 e 2023 (Nº CBMERJ: 2405573-3). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 29.766,88. Os créditos que recaem sobre os imóveis, 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 N° 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 vinte e seis dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e cinco.