

JUIZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA SEGUNDA 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 ESPLANADA SANTO ANTÔNIO em face de MIGUEL ANGEL LARIOS PEREZ e REGIA MARA DO NASCIMENTO LARIOS (Processo nº 0026751-94.2015.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. ANNA ELIZA DUARTE DIAB JORGE, Juíza de Direito na Vigésima Segunda 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 MIGUEL ANGEL LARIOS PEREZ e a REGIA MARA DO NASCIMENTO LARIOS, de que no dia **02/06/2025**, 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, será vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **05/06/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir do valor de 50% da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado à fl. 242, descrito e avaliado às fls. 533/564, com a retificação do valor da avaliação às fls. 666, em 17/03/2022. DIREITO À AQUISIÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Imóvel localizado na Avenida Henrique Valadares nº 23 sala 704, Centro, Rio de Janeiro. O imóvel de uso exclusivamente comercial, localiza-se na Avenida Henrique Valadares, entre as Ruas Ubaldino do Amaral e dos Inválidos, estando situado em um terreno colado nas divisas. Encontra-se situado próximo à Praça da Cruz Vermelha, a poucos metros do Museu da Polícia Civil do Estado do Rio de Janeiro e de frente para o Centro Empresarial Senado – CES. O local dispõe de todos os serviços públicos existentes no Município do Rio de Janeiro, tais como: água, energia elétrica, telefone, redes coletoras de esgoto, distribuição de gás e coleta de lixo. Conforme observado durante vistoria no local, a sala em análise de nº 704, encontra-se inserida em uma edificação de uso exclusivamente comercial denominada “Esplanada Santo Antonio”. O edifício é composto de 12 pavimentos tipo, com 04 salas comerciais por andar, além de 04 pavimentos de garagem e um pavimento térreo onde está situada a recepção. A interligação entre os pavimentos se dá por meio de 03 elevadores sociais e escadas internas. A sala nº 704, divide-se internamente em recepção, sala de reunião, sala da diretoria, sala de trabalho coletivo, copa e 02 banheiros. Possui ainda, de acordo com RGI, fl. 253 dos autos, direito a 02 vagas de garagem localizadas no 4º pavimento G4. Possui acabamento de padrão construtivo normal, sendo piso revestido em peças cerâmicas, paredes e tetos pintados. As áreas molhadas, banheiros e copa, possuem piso e paredes revestidas em cerâmica. As salas são divididas por paredes de dry wall. Na data da vistoria, a sala estava ocupada pela empresa “Tabor”. Conforme guia de IPTU, fls. 306 dos autos, inscrição nº 1.359.831-3, o imóvel com tipologia de sala comercial, possui 126,00m² de área edificada. **VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), **atualizado em R\$ 580.569,47 (quinhentos e oitenta mil, quinhentos e sessenta e nove reais e quarenta e sete centavos)**. De acordo com o 2º Ofício do RI, o ref. imóvel, com direito a 2 vagas de garagem, encontra-se matriculado sob o nº 16919 e registrado em nome de Miguel Angel Larios Perez,

constando os seguintes gravames: 1) R-12: Alienação Fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal – CEF; 2) AV-14: Indisponibilidade dos bens de Miguel Angel Larios Perez, determinada no processo 00121236820165150085 do Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região, Vara do Trabalho de Salto-SP; 3) AV-15: Indisponibilidade dos bens de Miguel Angel Larios Perez, determinada no processo 00118637820145010043 do Tribunal Superior do Trabalho, Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região/43ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro; 3) R-16: Penhora oriunda do presente feito; 4) R-17: Penhora dos direitos de fiduciante, expedida pela 43ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, extraída dos autos da Execução Trabalhista, processo nº 00118637820145010043, proposta por Maria Tostes Teles em face de Miguel Angel Larios Perez; 5) AV-18: Indisponibilidade dos bens de Miguel Angel Larios Perez, determinada no processo nº 00715104520164025101, Tribunal Regional Federal da 2ª Região, 11ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro; 6) R-19: Penhora dos direitos de fiduciante, por determinação do Juízo da 11ª Vara Federal de Execução Fiscal, extraída dos autos da ação de execução fiscal, processo nº 0071510-45.2016.4.02.5101, movida por Fazenda Nacional em face de Pichem – Poland International Químicos LTDA e Miguel Angel Larios Perez; 7) R-20: Penhora dos direitos de fiduciante, determinada pelo Juízo da 9ª Vara Federal de Execução Fiscal, extraída dos autos da ação de execução fiscal, processo nº 0020674-34.2017.4.02.5101, proposta por União – Fazenda Nacional em face de Pichem – Poland International Químicos Ltda e Miguel Angel Larios Perez; 8) AV-21: Indisponibilidade, por determinação da 5ª Vara do Trabalho de Duque de Caxias, extraída dos autos da ação trabalhista, processo nº 001247090-2014.5.01.0205, em face de Miguel Angel Larios; 9) AV-22: Indisponibilidade, por determinação do Juízo da 20ª Vara do Trabalho, processo nº 0011632-23.2014.5.01.0020, em face de Miguel Angel Larios Perez; 10) AV-23: Indisponibilidade, por determinação do Juízo da 14ª Vara do Trabalho, processo nº 0100918-78.2024.5.01.0014, em face de Miguel Angel Larios Perez. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 126 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2014, 2015, 2017 a 2019, 2021 a 2023, e 2025 no valor de R\$ 63.524,23, mais acréscimos legais (FRE 1359831-3). 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\$ 4.459,59, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 563267-4). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do edital de leilão, ao valor de R\$ 182.059,81. 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 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, para participar

deste 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](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 quatro dias do mês de abril de dois mil e vinte e cinco.