

JUÍZO 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 Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO EXECUTIVE CENTER em face de ARAÚJO PINHO PARTICIPAÇÕES LTDA (Processo nº 0115805-32.2019.8.19.0001), 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 ARAÚJO PINHO PARTICIPAÇÕES LTDA, através de seu representante legal, de que no dia **19/05/2025**, 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, será vendido a quem mais der acima do valor de cada avaliação, ou no dia **22/05/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor de cada avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, os imóveis penhorados às fls. 497/507, com a devida intimação da penhora às fls. 520, descritos e avaliados às fls. 630, 633, 636, 639, 642 e 645, em 16/08/2021. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL AVALIADO:** Sala 1801, localizada no 18º pavimento do Edifício sito na Rua do Carmo, 11, transcrito sob matrícula nº 9803-2-S e ficha 12148 do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, com inscrição Municipal 1421386-2 (IPTU) onde consta 185 m² de área edificada. **DO PRÉDIO:** Construção datada de 1979, conforme consta na Guia do IPTU, com portaria modernizada com chão em granito, parede com espelho e balcão de madeira, que individualiza o trabalho do funcionário da portaria. O edifício é composto por 20 andares, sendo que os elevadores vão até o 19º andar. Possui 3 elevadores sociais e 1 elevador de serviço; circuito interno de TV com câmeras nas áreas comuns e porteiro durante todo o período de funcionamento do prédio, que é das 7h às 22h, de segunda a sexta; e aos sábados, das 7h às 18h. Não possui garagem. Possui ainda sistema de ar-condicionado central, sendo que aos sábados a torre não é ligada, funcionando somente a ventilação. **DA REGIÃO:** A área de localização do referido imóvel (Rua do Carmo esquina com a Rua da Assembléia – em frente ao Prédio da Universidade Cândido Mendes) é excelente. Está próximo a Praça XV, a ALERJ e prédio do TJRJ (Fórum); sendo servido de todo tipo de transporte – próximo ao Metrô da Estação Carioca, VLT – Veículo leve sobre Trilhos (linhas que passam na Avenida Rio Branco, bem como na praça XV) e diversas linhas de ônibus, que passam pela Rua da Assembléia, e também pela Rua 1º de Março. A região possui oferta de todo tipo de comércio, incluindo restaurantes. Conta com todos os melhoramentos públicos como: rede de energia elétrica, iluminação pública, asfaltamento e rede de esgotos. Cabe observar que o centro do Rio de Janeiro sofreu um esvaziamento face à pandemia de Covid 19 que ainda assola o país, porém, não é possível afirmar se tal situação será definitivo, AVALIO o imóvel acima descrito e a correspondente fração ideal de terreno em R\$ 740.000,00 (setecentos e quarenta mil reais), atualizado em **R\$ 948.800,89 (novecentos e quarenta e oito mil, oitocentos reais e oitenta e nove centavos)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se

matriculado sob o nº 9803-2-S e registrado em nome de Araújo Pinho Participações Ltda, constando os seguintes gravames: 1) R-14: Locação do referido imóvel à Broker S/A D.T.V.M, pelo prazo de 05 anos, a contar de 01.09.86 para terminar em 31.08.1991; 2) R-17: Penhora oriunda do presente feito; 3) R-18: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro (processo nº 0238383-60.2020.8.19.0001). De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 185 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2016 a 2025, no valor de R\$ 225.718,01, mais acréscimos legais (FRE 1421386-2). 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\$ 4.393,84, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 2342346-0). **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL AVALIADO:** Sala 2001, localizada no 20º pavimento do Edifício sito na Rua do Carmo, nº 11, transcrito sob matrícula nº 8613-2-N e ficha 12150 do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, com inscrição Municipal 1421390-4 (IPTU). **DO PRÉDIO:** Construção datada de 1979, conforme consta na Guia do IPTU, com portaria modernizada com chão em granito, parede com espelho e balcão de madeira, que individualiza o trabalho do funcionário da portaria. O edifício é composto por 20 andares, sendo que os elevadores vão até o 19º andar. Possui 3 elevadores sociais e 1 elevador de serviço; circuito interno de TV com câmeras nas áreas comuns e porteiro durante todo o período de funcionamento do prédio, que é das 7h às 22h, de segunda a sexta; e aos sábados, das 7h às 18h. Não possui garagem. Possui ainda sistema de ar-condicionado central, sendo que aos sábados a torre não é ligada, funcionando somente a ventilação. **DA REGIÃO:** A área de localização do referido imóvel (Rua do Carmo esquina com a Rua da Assembléia – em frente ao Prédio da Universidade Cândido Mendes) é excelente. Está próximo a Praça XV, a ALERJ e prédio do TJRJ (Fórum); sendo servido de todo tipo de transporte – próximo ao Metrô da Estação Carioca, VLT – Veículo leve sobre Trilhos (linhas que passam na Avenida Rio Branco, bem como na praça XV) e diversas linhas de ônibus, que passam pela Rua da Assembléia, e também pela Rua 1º de Março. A região possui oferta de todo tipo de comércio, incluindo restaurantes. Conta com todos os melhoramentos públicos como: rede de energia elétrica, iluminação pública, asfaltamento e rede de esgotos. Cabe observar que o centro do Rio de Janeiro sofreu um esvaziamento face à pandemia de Covid 19 que ainda assola o país, porém, não é possível afirmar se tal situação será definitiva, AVALIO o imóvel acima descrito e a correspondente fração ideal de terreno em R\$ 992.000,00 (novecentos e noventa e dois mil reais), atualizado em **R\$ 1.271.906,08 (um milhão, duzentos e setenta e um mil, novecentos e seis reais e oito centavos)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 8613-2-N e registrado em nome de Araújo Pinho Participações Ltda, constando, no R-05, Penhora do presente feito. De acordo com a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2016 a 2024, no valor de R\$ 287.956,65, mais acréscimos legais (FRE 1421390-4). 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\$ 5.753,88, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 2596769-6). De acordo com informação prestada pelo síndico do Condomínio Executive Center, a sala 2.001 possui área de 148m², havendo neste andar uma área ocupada pela administração do prédio. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:**

IMÓVEL AVALIADO: Sala 1802, localizada no 18º pavimento do Edifício sito na Rua do Carmo, nº 11, transcrito sob matrícula nº 9804-2-S e ficha 12149 do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, com inscrição Municipal 1421387-0 (IPTU) onde consta 167 m² de área edificada. **DO PRÉDIO:** Construção datada de 1979, conforme consta na Guia do IPTU, com portaria modernizada com chão em granito, parede com espelho e balcão de madeira, que individualiza o trabalho do funcionário da portaria. O edifício é composto por 20 andares, sendo que os elevadores vão até o 19º andar. Possui 3 elevadores sociais e 1 elevador de serviço; circuito interno de TV com câmeras nas áreas comuns e porteiro durante todo o período de funcionamento do prédio, que é das 7h às 22h, de segunda a sexta; e aos sábados, das 7h às 18h. Não possui garagem. Possui ainda sistema de ar-condicionado central, sendo que aos sábados a torre não é ligada, funcionando somente a ventilação. **DA REGIÃO:** A área de localização do referido imóvel (Rua do Carmo esquina com a Rua da Assembléia – em frente ao Prédio da Universidade Cândido Mendes) é excelente. Está próximo a Praça XV, a ALERJ e prédio do TJRJ (Fórum); sendo servido de todo tipo de transporte – próximo ao Metrô da Estação Carioca, VLT – Veículo leve sobre Trilhos (linhas que passam na Avenida Rio Branco, bem como na praça XV) e diversas linhas de ônibus, que passam pela Rua da Assembléia, e também pela Rua 1º de Março. A região possui oferta de todo tipo de comércio, incluindo restaurantes. Conta com todos os melhoramentos públicos como: rede de energia elétrica, iluminação pública, asfaltamento e rede de esgotos. Cabe observar que o centro do Rio de Janeiro sofreu um esvaziamento face a pandemia de Covid 19 que ainda assola o país, porém, não é possível afirmar se tal situação será definitiva, AVALIO o imóvel acima descrito e a correspondente fração ideal de terreno em R\$ 668.000,00 (seiscentos e sessenta e oito mil reais), atualizado em **R\$ 856.485,14 (oitocentos e cinquenta e seis mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais e quatorze centavos)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 9804-2-S e registrado em nome de Araujo Pinho Participações Ltda, constando os seguintes gravames: 1) R-14: Locação do referido imóvel à Broker S/A D.T.V.M, pelo prazo de 05 anos, a contar de 01.09.86 para terminar em 31.08.09; 2) R.17: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 167 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2016 a 2024, no valor de R\$ 193.706,74, mais acréscimos legais (FRE 1421387-0). 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\$ 4.393,85, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 2145919-3). **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL AVALIADO:** Sala 2002, localizada no 20º pavimento do Edifício sito na Rua do Carmo, nº 11, transcrito sob matrícula nº 2547-2-E e ficha 4142 do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, com inscrição Municipal 1421391-2 (IPTU) onde consta 148 m² de área edificada. **DO PRÉDIO:** Construção datada de 1979, conforme consta na Guia do IPTU, com portaria modernizada com chão em granito, parede com espelho e balcão de madeira, que individualiza o trabalho do funcionário da portaria. O edifício é composto por 20 andares, sendo que os elevadores vão até o 19º andar. Possui 3 elevadores sociais e 1 elevador de serviço; circuito interno de TV com câmeras nas áreas comuns e porteiro durante todo o período de funcionamento do prédio, que é das 7h às 22h, de segunda a sexta; e aos sábados, das 7h às 18h. Não possui garagem. Possui ainda sistema de ar-condicionado central, sendo que aos sábados a

torre não é ligada, funcionando somente a ventilação. **DA REGIÃO:** A área de localização do referido imóvel (Rua do Carmo esquina com a Rua da Assembléia – em frente ao Prédio da Universidade Cândido Mendes) é excelente. Está próximo a Praça XV, a ALERJ e prédio do TJRJ (Fórum); sendo servido de todo tipo de transporte – próximo ao Metrô da Estação Carioca, VLT – Veículo leve sobre Trilhos (linhas que passam na Avenida Rio Branco, bem como na praça XV) e diversas linhas de ônibus, que passam pela Rua da Assembléia, e também pela Rua 1º de Março. A região possui oferta de todo tipo de comércio, incluindo restaurantes. Conta com todos os melhoramentos públicos como: rede de energia elétrica, iluminação pública, asfaltamento e rede de esgotos. Cabe observar que o centro do Rio de Janeiro sofreu um esvaziamento face a pandemia de Covid 19 que ainda assola o país, porém, não é possível afirmar se tal situação será definitiva, AVALIO o imóvel acima descrito e a correspondente fração ideal de terreno em R\$ 592.000,00 (quinhentos e noventa e dois mil reais), atualizado em **R\$ 759.040,68 (setecentos e cinquenta e nove mil, quarenta reais e sessenta e oito centavos)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 2547-2-E e registrado em nome de Araújo Pinho Participações Ltda, constando, R-09, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 148 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2016 a 2024, no valor de R\$ 172.306,21, mais acréscimos legais (FRE 1421391-2). 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\$ 5.408,92, referentes aos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 594413-7). **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL AVALIADO:** Sala 1701, localizada no 17º pavimento do Edifício sito na Rua do Carmo, nº 11, transcrito sob matrícula nº 9801-2-R e ficha 12146 do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, com inscrição Municipal 1421384-7 (IPTU) onde consta 185 m² de área edificada. **DO PRÉDIO:** Construção datada de 1979, conforme consta na Guia do IPTU, com portaria modernizada com chão em granito, parede com espelho e balcão de madeira, que individualiza o trabalho do funcionário da portaria. O edifício é composto por 20 andares, sendo que os elevadores vão até o 19º andar. Possui 3 elevadores sociais e 1 elevador de serviço; circuito interno de TV com câmeras nas áreas comuns e porteiro durante todo o período de funcionamento do prédio, que é das 7h às 22h, de segunda a sexta; e aos sábados, das 7h às 18h. Não possui garagem. Possui ainda sistema de ar-condicionado central, sendo que aos sábados a torre não é ligada, funcionando somente a ventilação. **DA REGIÃO:** A área de localização do referido imóvel (Rua do Carmo esquina com a Rua da Assembléia – em frente ao Prédio da Universidade Cândido Mendes) é excelente. Está próximo a Praça XV, a ALERJ e prédio do TJRJ (Fórum); sendo servido de todo tipo de transporte – próximo ao Metrô da Estação Carioca, VLT – Veículo leve sobre Trilhos (linhas que passam na Avenida Rio Branco, bem como na praça XV) e diversas linhas de ônibus, que passam pela Rua da Assembléia, e também pela Rua 1º de Março. A região possui oferta de todo tipo de comércio, incluindo restaurantes. Conta com todos os melhoramentos públicos como: rede de energia elétrica, iluminação pública, asfaltamento e rede de esgotos. Cabe observar que o centro do Rio de Janeiro sofreu um esvaziamento face a pandemia de Covid 19 que ainda assola o país, porém, não é possível afirmar se tal situação será definitiva, AVALIO o imóvel acima descrito e a correspondente fração ideal de terreno em 740.000,00 (setecentos e quarenta mil reais), correspondente a 199.713,92 Ufir's, atualizado em **R\$ 948.800,90**

(novecentos e quarenta e oito mil, oitocentos reais e noventa centavos). De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 9801-2-R e registrado em nome de Araujo Pinho Participações Ltda, constando os seguintes gravames: 1) Av.15: Fica o imóvel gravado com a cláusula de impenhorabilidade vitalícia; 2) R-19: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 185 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2015 a 2024 no valor de R\$ 133.753,15, mais acréscimos legais (FRE 1421384-7). 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\$ 4.393,85, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 594409-5). Os débitos condominiais pendentes sobre a Sala 1.701 equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 448.461,05. Os débitos condominiais pendentes sobre as Salas 1.801/1.802 equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 649.365,01. Os débitos condominiais pendentes sobre as Salas 2.001/2.002 equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 665.165,42. Os débitos totais do presente feito até a data da expedição do edital de leilão, correspondem ao valor de R\$ 1.963.357,94. 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 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, 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 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 quatro dias do mês de abril de dois mil e vinte e cinco.