

## JUIZO DE DIREITO DA SÉTIMA 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 VILA DO LARGO em face de UNIHABI COOPERATIVA HABITACIONAL LTDA (Processo nº 0030923-45.2016.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. MARCIA REGINA SALES CARDOSO DE OLIVEIRA, Juíza de Direito na Sétima 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 UNIHABI COOPERATIVA HABITACIONAL LTDA, através do seu representante legal, Marcelo Kusnitzki Rangel Lima, ou quem fizer em suas vezes, de que no dia **11/08/2025**, 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, serão vendidos a quem mais der acima do valor de cada avaliação, ou no dia **14/08/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor de cada avaliação, na forma do parágrafo único do art. 889 do CPC, os imóveis penhorados à fl. 538, descritos e avaliados às fls. 960/1.023, em 01/09/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Trata-se de imóveis Casa II e Casa XXII, situadas na Rua Gago Coutinho nº 6, Laranjeiras – Rio de Janeiro. a) Casa nº 02 com área edificada de 15,00m<sup>2</sup> e descrição: Ocupação: Construído/Alvenaria. Utilização: Comercial e residencial; Forro: Laje; Idade: 1938; Situação do Imóvel: Meio de quadra e fundos; Padrão de construção: Médio; Inscrição cadastral nº 0.764.734-0; Fração do Terreno: 0,021m<sup>2</sup>; Tipologia: Casa; Utilização: Comercial e Residencial; Posição: Fundos. Casa nº 02, construída de alvenaria com banheiro (vaso e lavatório), laje, emboço de parece (areia e cimento), pintura tinta látex, portas de aço, parte elétrica, hidráulica. b) Casa nº 22 com área edificada de 22,00m<sup>2</sup> e descrição: Ocupação: Construído/Alvenaria; Utilização: Comercial e residencial; Forro: Laje; Idade: 1938; Situação do Imóvel: Meio de quadra e fundos; Padrão de construção: Médio; Inscrição cadastral nº 0.764.751-4; Fração do Terreno: 0,029m<sup>2</sup>; Tipologia: Casa; Utilização: Comercial e Residencial; Posição: Fundos. Casa nº 22, construídas de alvenaria com banheiro (vaso e lavatório), laje, emboço de parece (areia e cimento), pintura tinta látex, portas de aço, parte elétrica, hidráulica. **VALORES DA AVALIAÇÃO: CASA nº 02 = R\$ 775.000,00 (setecentos e setenta e cinco mil reais). CASA nº 22 = R\$ 1.080.000,00 (um milhão e oitenta mil reais).** De acordo com o 9º Ofício do RI, a casa II encontra-se matriculada sob o nº 34.081 e registrada em nome de Unihabi Cooperativa Habitacional Ltda, constando os seguintes gravames: 1) AV.18: Indisponibilidade do imóvel determinada pelo Juízo de Direito da 15ª Vara Cível, processo nºs 0220104-07.2012.8.19.0001, oriunda da ação de Indenização movida por Julie Ávila do Brasil Almeida em face de Unihabi Cooperativa Habitacional Ltda; 2) R-19: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 15m<sup>2</sup> de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2003 até 2009, 2011 até 2013 e 2015 até 2019, no valor de R\$ 16.533,47, mais acréscimos legais (FRE 0.764.734-0). Conforme Certidão Negativa de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel não apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, nos exercícios de 2019 a 2024 (Nº

CBMERJ: 359888-5). De acordo com o 9º Ofício do RI, a casa XXII encontra-se matriculada sob o nº 124.891 e registrada em nome de Unihabi Cooperativa Habitacional Ltda, constando os seguintes gravames: 1) AV.19: Indisponibilidade do imóvel determinada pelo Juízo de Direito da 15ª Vara Cível, processo nºs 0220104-07.2012.8.19.0001, oriunda da ação de Indenização movida por Julie Ávila do Brasil Almeida em face de Unihabi Cooperativa Habitacional Ltda; 2) R-20: Penhora oriunda do presente feito; 3) R-21: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 23ª Vara Cível, processo nº 0207449-08.2009.8.19.0001, movida por Vera Lúcia Alves Bonatti. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 22m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2011, 2012, 2014 e 2019, no valor de R\$ 3.143,55, mais acréscimos legais (FRE 0.764.751-4). Conforme Certidão Negativa de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel não apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, nos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 359900-8). Os débitos condominiais totais do presente feito equivalem, em dezembro/2024, ao valor de R\$ 440.494,31. 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 artigo 130 do CTN. Observação: A casa II e a casa XXII na vistoria foram constatadas áreas diferentes do lançamento cadastral do IPTU, que é de responsabilidade do Responsável pelo Projeto. 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](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 trinta dias do mês de junho de dois mil e vinte e cinco.