

JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA OITAVA 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 EDIFÍCIO CLARISSAC em face de THELMA PUBLICIDADE LTDA (Processo nº 0300899-29.2014.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. MARCOS ANTONIO RIBEIRO DE MOURA BRITO, Juiz de Direito na Vigésima Oitava 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 THELMA PUBLICIDADE LTDA, através de seu representante legal, de que no dia **04/08/2025**, 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, será vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **07/08/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 60% do valor da avaliação, na forma do parágrafo único do art. 889 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 552, com a devida intimação da penhora à fl. 574, descrito e avaliado às fls. 694, com a ratificação do valor da avaliação às fls. 728/729, em 01/10/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: JUSTIFICATIVA:** Compareci, em 26/03/2024, às 14h48, na Avenida Venezuela 27, ocasião em que fui informado que a unidade objeto da diligência achase vazia e fechada. **IMÓVEL:** Salas 816/818, designadas grupo 2, com 60m² (cf. fl. 605), na Avenida Venezuela, nº 27 e correspondente fração de 1/140 do domínio útil do terreno, foreiro a domínio da União, na freguesia de Santa Rita, caracterizada e dimensionada na matrícula nº 56471, do Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, com inscrição de IPTU sob nº 0581709-3. **PRÉDIO:** Trata-se de condomínio de salas comerciais, distribuídas em 10 (dez) andares, com acesso por cinco elevadores, sendo um de serviço. Há circuito de monitoração por câmeras na portaria e em todos os demais pisos. O serviço de portaria funciona 24h/dia, e a entrada e saída de pessoas é registrada manualmente. A construção é datada de 1950, erguida em concreto armado e alvenaria, sob pilotis, em bom estado de conservação. A área de portaria é ampla e revestida em mármore. **REGIÃO:** Cuida-se de logradouro asfaltado, próximo a transporte público de modais diversos (ônibus e VLT), com distribuição de energia elétrica e sistema de saneamento básico, situado próximo à região do Porto. A área está revitalizada e conta com restaurantes, museus e centros culturais. **CONCLUSÃO:** Ante as considerações expendidas e por método comparativo, avalio o imóvel em R\$ 200.000 (duzentos mil reais), atualizado em **R\$ 209.410,88 (duzentos e nove mil, quatrocentos e dez reais e oitenta e oito centavos)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel, Foreiro ao Domínio da União, encontra-se matriculado sob o nº 56471, e no 4º Ofício do RI sob o nº 52269, registrado em nome de Thelma Publicidade Ltda, constando, no R-1: Penhora oriunda do presente feito. De acordo a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2002 a 2004, 2009 e de 2021 até 2025, no valor de R\$ 33.611,52, mais acréscimos legais (FRE 0581709-3). 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\$ 1.961,09, referentes

aos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 1895482-6). De acordo com planilha às fls. 710/719, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em julho/2024, ao valor de R\$ 291.323,06. Débitos fiscais atrelados ao imóvel serão sub-rogados no produto da hasta, conforme artigo 130, parágrafo único, do CTN. Após prova da quitação fiscal será expedida a carta de arrematação. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §2º e §3º, do CPC. 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, ou com o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 05 (cinco) dias; 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 julho de dois mil e vinte e cinco.