

JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA 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 G5 PRECATÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS e CONDOMÍNIO PARQUE CANTO E MELLO em face de RICARDO DERENUSSON FRANCO (Processo nº 0005579-43.2008.8.19.0001 – antigo 2008.001.005513-1), na forma abaixo:

O Dr. JOSIMAR DE MIRANDA ANDRADE, Juiz de Direito na Vigésima 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 RICARDO DERENUSSON FRANCO, de que no dia **01/09/2025**, 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 **04/09/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, na forma do parágrafo único do art. 889 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 339, descrito às fls. 788/789, com arbitramento do valor de avaliação do imóvel à fl. 880, em 06/06/2025. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** IMÓVEL: Situado na rua João Borges, 240, casa 15, Gávea, devidamente dimensionado e caracterizado no 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis sob a matrícula 62047 e na inscrição municipal de nº 1.807.886-5. PRÉDIO/APARTAMENTO: A residência tem data de construção de 1994, posição fundos, em condomínio residencial com segurança e guarita. A construção possui área oficialmente edificada de 704 metros quadrados, conforme IPTU, não sendo possível a mensuração de sua segmentação e estado de conservação interno devido à modalidade indireta de avaliação. DA REGIÃO: Encontra-se servida de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, próximo à Clínica São Vicente da Gávea. DA AVALIAÇÃO INDIRETA: Foi feita tentativa de vistoria no local nos dias 10 e 18 de outubro de 2024, porém não foi por ninguém atendida. Deixei recado constando meu número de telefone celular pessoal para agendamento de diligência, mas não obtive retorno. Avalio o imóvel acima descrito em **R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais)**. De acordo com o 2º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 62047 e registrado em nome de Ricardo Derenusson Franco, constando os seguintes gravames: 1) R-7: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 6ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da Execução Fiscal nº 3520/99, proposta pelo Município do Rio de Janeiro em face de Ricardo D. Franco; 2) R-8: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 6ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da Execução Fiscal nº I-4983/1998, proposta pelo Município do Rio de Janeiro em face de Ricardo D. Franco; 3) R-9: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital-RJ, extraída dos autos da Execução Fiscal nº 2004.120.030647-4, proposta por Município do Rio de Janeiro em face de Ricardo D. Franco; 4) R-10: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 14ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, decidida nos autos da Reclamação Trabalhista proposta por Sérgio Rodrigo de Souza em face de Franco e Barbosa Advogados Ltda e Outros (processo nº 0001340-36.2010.5.01.0014); 5) R-11: Penhora determinada

pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital-RJ, extraída dos autos da Execução Fiscal nº 0125132-40.2015.8.19.0001, proposta pelo Município do Rio de Janeiro em face de Ricardo Derenusson Franco; 6) R-12: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 9ª Vara Cível da Comarca da Capital-RJ, extraída dos autos da Ação de Procedimento Sumário nº 0290810-49.2011.8.19.0001, proposta por G5 Precatórios Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados em face de Ricardo Derenusson Franco; 7) AV-13: Indisponibilidade dos bens de Ricardo Derenusson Franco, processo nº 0031900-72.2007.5.01.0011, do Tribunal Superior do Trabalho, Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região, 11ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro; 8) R-14: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital-RJ, extraída dos autos da Execução Fiscal nº 0301149-23.2018.8.19.0001, proposta pelo Município do Rio de Janeiro em face de Ricardo Derenusson Franco; 9) R-15: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 40ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, Reclamação Trabalhista ATOrd nº 0060900-59.2009.5.01.0040, proposta por Isabel Lara Vitale em face de Franco e Barbosa Advogados Ltda. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 704m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2003 até 2006 e de 2008 até 2025, no valor de R\$ 71.600,30, mais acréscimos legais (FRE 1807886-5). 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\$ 1.975,72, referentes aos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 2921456-6). De acordo com o Contrato de Aquisição de Direitos Creditórios às fls. 194, o autor adquiriu o crédito do Condomínio Parque Canto e Mello, sendo a sua natureza ação de cobrança de cotas condominiais, correspondendo o débito, em fevereiro/2024, ao valor de R\$ 687.180,52, referente aos processos 0290810-49.2011.8.19.0001, 0338872-52.2013.8.19.0001 e 0290810-49.2011.8.19.0001. Porém, de acordo com planilha apresentada pela administradora do condomínio, BAP, consta, ainda, débito condominial relativo ao período após a realização da aquisição de direitos creditórios, correspondendo, em fevereiro/2024, ao valor de R\$ 843.840,86. Sendo assim o somatório do débito de condomínio da unidade, em fevereiro/2024, monta em R\$ 1.531.021,38. 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 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 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 quatro dias do mês de agosto de dois mil e vinte e cinco.