

JUIZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA 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 Execução de Título Extrajudicial proposta por ACRUX SERVIÇOS DE COBRANÇA LTDA em face de GMZ ENGENHARIA LTDA, OSCAR ARTUR CARDONA ZANIER e RONALDO GUIMARÃES GARCIA (Processo nº 0030042-15.2009.8.19.0001 - antigo 2009.001.030336-0), na forma abaixo:

O Dr. DIEGO ISAAC NIGRI, Juiz de Direito na Vigésima 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 GMZ ENGENHARIA LTDA, através do representante legal, a OSCAR ARTUR CARDONA ZANIER, a RONALDO GUIMARÃES GARCIA, a CLAUDIA GUIMARÃES GARCIA e a VANY FLORINDO MARTINS, de que no dia **15/09/2025**, 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, será vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **16/09/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, na forma doparágrafo único do art. 889 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 1030, com a devida intimação da penhora à fl. 1058, descrito e avaliado às fls. 1.105, em 22/05/2025. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** IMÓVEL: Situado na Rua General Venâncio Flores, nº 481, apartamento 504, no bairro do Leblon. Devidamente registrado, dimensionada e caracterizada no 2º Ofício do Registro Geral de Imóveis, sob a matrícula nº 73090 e pela Inscrição Municipal de nº 0.380.521-5 (IPTU), possuindo uma vaga de garagem. APARTAMENTO: Inicialmente, cumpre esclarecer que, ao ter esta Oficial de Justiça comparecido ao endereço constante no r. mandado, para realizar a Avaliação determinada, não tendo sido autorizada pela moradora, a adentrar no imóvel, sendo possível somente realizar a Avaliação Indireta do Imóvel, conforme Aviso 02/2006 da Corregedoria. Construção situada em rua residencial, com 1 pavimento constituído por: sala, 3 quartos, 1 banheiro social, cozinha, área de serviço, com dependência de empregada, tendo o mesmo área oficialmente edificada de 97m². METODOLOGIA AVALIATÓRIA: Foi utilizado o mercado de compra e venda no mês de maio/25 e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do avaliado, sendo as fontes os usuais e ao tempo das diligências. Avalio o imóvel acima descrito, em **R\$ 2.300.000,00 (dois milhões e trezentos mil reais)**. De acordo com o 2º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 73090 e registrado em nome de Joaquim Pinto Garcia, Ronaldo Guimarães Garcia e Claudia Guimarães Garcia; constando os seguintes gravames: 1) R-7: Penhora de 25% do imóvel, extraída dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0140944-35.2009.8.19.0001, movida pela Academia Brasileira de Letras em face de GMZ Engenharia Ltda, Oscar Artur Cardona Zanier e Ronaldo Guimarães Garcia; 2) AV-8: Indisponibilidade por determinação do juízo do Tribunal Regional do Trabalho da 20ª Região – 6ª Vara do Trabalho de Aracaju – SE, em face de Ronaldo Guimarães Garcia, processo nº 0054800-65.2009.5.20.0006; 3) R-10: Penhora de 25% do imóvel, extraída dos autos da Reclamação Trabalhista, movida por Sandra Regina Matta da Costa em face de GNZ Engenharia Ltda, Oscar Artur Cardona Zanier

e Ronaldo Guimarães Garcia, processo nº 0082700-53.2008.5.01.0049; 4) R-12: Penhora oriunda do presente feito. Certifico mais, que constam sobre o imóvel as seguintes prenotações: Livro Protocolo nº: 1-DF; Fl. 272; Nº 538.963; Data: 08/10/2021; Título: Ficha Baixada da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (Protocolo CNIB Nº 202110.0723.01855734-TA-400) datada de 13/10/2017; Natureza do Ato: Cancelamento de Indisponibilidade; e, Livro Protocolo Nº: 1-DH; Fl. 17; Nº 542.904; Data: 08/02/2022; Título: Ofício expedido em 13/01/2022 pelo Juízo da 49ª Vara do Trabalho desta cidade; Natureza do Ato: Cancelamento de Penhora. Consta às fls. 1009/1011 dos autos, a Escritura de Inventário e Partilha do finado Joaquim Pinto Garcia, sendo os herdeiros necessários da partilha de bens, Cláudia Guimarães Garcia e Ronaldo Guimarães Garcia. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 97 m<sup>2</sup> de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU no exercício de 2025, no valor de R\$ 2.462,00, mais acréscimos legais (FRE 0380521-5). 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(Nº CBMERJ: 2093514-4). Conforme informação prestada pela administradora Precisão, não há débitos condominiais pendentes sobre a referida até a data da expedição do presente edital. 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 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 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 sete dias do mês de agosto de dois mil e vinte e cinco.