

## JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA NONA VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO E PRESENCIAL, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de cobrança proposta por CONDOMINIO DO EDIFICIO INTERNACIONAL em face de DDAL - SOLUCOES EM SERVICOS E INFORMATICA LTDA (Processo nº 0866240-61.2022.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. RENATA GOMES CASANOVA DE OLIVEIRA E CASTRO, Juíza de Direito na Décima Nona 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 DDAL - SOLUÇÕES EM SERVIÇOS E INFORMÁTICA LTDA, através de seu representante legal, de que no dia **21/10/2025**, às 14:30 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER ([www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br)), bem como concomitantemente no Fórum da Comarca da Capital – RJ, situado na Av. Erasmo Braga, nº 115, 5º andar, Castelo / RJ, pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, matriculado na JUCERJA sob o nº 079, será apregoado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **22/10/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado no id. 149112048, descrito e avaliado no id. 183591003, em 04/04/2025. **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA DE IMÓVEL:** I - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel comercial situado na Avenida Rio Branco, nº 4, salas 601 a 609, com área total de 454m<sup>2</sup>, localizado em prédio com 20 andares, construído no ano de 1947, com funcionamento de segunda a sábado. O Imóvel está devidamente caracterizado e dimensionado na matrícula 49.679 do 7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro. Inscrição municipal: 0.553.278-3. Tipologia: Sala comercial. Matrícula: 49.679-7º RGI da Cidade do Rio de Janeiro. II - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: O imóvel possui uma recepção central e está distribuído da seguinte forma: Salão principal com divisórias em drywall, revestido com carpete azul com pontos brancos; Ao lado esquerdo da recepção: Dois banheiros (masculino e feminino); Três salas com divisórias em alvenaria, sendo uma com vista para a Praça Mauá/Ponte Rio Niterói. Lado direito da recepção: Recepção interna; Dois banheiros; (masculino e feminino) Sala com divisórias e vista para a Avenida Rio Branco. III - CONDIÇÕES GERAIS DO IMÓVEL: O imóvel encontra-se em boas condições de uso e conservação, apresentando características funcionais e estruturais adequadas para utilização como espaço comercial ou corporativo. IV - LOCALIZAÇÃO E ENTORNO: O imóvel está localizado na região central da cidade do Rio de Janeiro, com infraestrutura consolidada e proximidade a importantes pontos históricos e turísticos. Contudo, em decorrência da pandemia da COVID-19 e da consolidação do regime de trabalho remoto, o centro da cidade sofreu expressivo esvaziamento, resultando em uma redução significativa no valor de mercado dos imóveis comerciais. A circulação de pessoas diminuiu, e diversas empresas desativaram suas sedes físicas ou reduziram sua área locada, o que contribuiu para a desvalorização da região. V - MÉTODO DE AVALIAÇÃO: A presente avaliação foi realizada com base no método comparativo direto de dados de mercado, utilizando-se imóveis de tipologia semelhante, localizados na mesma região. VI - PESQUISA DE MERCADO E ESTIMATIVA DE VALOR: Foram consultados imóveis com características semelhantes e metragem aproximada na Avenida Rio Branco, resultando nos seguintes parâmetros: Imóvel de 500 m<sup>2</sup> - R\$ 4.000.000 (R\$ 8.000/m<sup>2</sup>); Imóvel de 551 m<sup>2</sup> - R\$

2.354.000 (R\$ 4.273/m<sup>2</sup>); Imóvel de 200 m<sup>2</sup> - R\$ 2.100.000 (R\$ 10.500/m<sup>2</sup>). Média do valor por metro quadrado: (R\$ 8.000 + R\$ 4.273 + R\$ 10.500) / 3 = R\$ 7.591/m<sup>2</sup>. Valor estimado do imóvel avaliado (454 m<sup>2</sup>): 454 m<sup>2</sup> x R\$ 7.591/m<sup>2</sup> = R\$ 3.445.214,00. VII – CONCLUSÃO: O imóvel apresenta boas características para ocupação corporativa, embora esteja inserido em uma região que ainda sofre os efeitos do esvaziamento causado pela pandemia. A avaliação realizada indica que o valor de mercado estimado é de aproximadamente **R\$ 3.445.000,00 (três milhões quatrocentos e quarenta e cinco mil reais)**, de acordo com a média dos valores praticados atualmente para imóveis de padrão e localização semelhantes. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 49679 e registrado em nome de DDAL Soluções em Serviços e Informática Ltda., constando os seguintes gravames: 1) R.04: Hipoteca judicial oriunda do presente feito; 2) R.05: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 454 m<sup>2</sup> de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2022 a 2025 no valor de R\$ 158.363,18, mais acréscimos legais (FRE 0553278-3). 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\$ 4.577,12, referentes aos exercícios de 2022 a 2024 (Nº CBMERJ: 262359-3). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 592.453,27. 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 parágrafo único do 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, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Os interessados em participar do leilão poderão 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, para participar deste 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 do lance ofertado, 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. Caso após os inícios dos trabalhos ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente de 0,5% (meio por cento) a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será *pro rata*), sem prejuízo da reposição das despesas. – 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 dezesseis dias do mês de setembro de dois mil e vinte e cinco.