

JUIZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA 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 Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SÃO BORJA em face de ATTILIO MILONE (Processo nº 0037766-16.2022.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. MAURO NICOLAU JUNIOR, Juiz de Direito na Quadragésima Oitava Vara Cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a ATTILIO MILONE, de que no dia **20/10/2025**, 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 apregoado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **23/10/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 70% do valor da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado às fls. 290, descrito e avaliado às fls. 763/764, em 26/11/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:**

Justificativa: O imóvel encontra-se fechado e sem atividades, segundo informação do porteiro Ricardo Cardozo, em 25/11/2024 às 15:15h. IMÓVEL: Sala 602, do Condomínio do Edifício Borja, na Avenida Rio Branco, nº 277, na freguesia de São José e a fração de 25/6338 do domínio útil do respectivo terreno, caracterizado e dimensionado na matrícula nº 36202, do 7º Ofício do Registro, com inscrição no IPTU sob o nº. 0.523.187-3, com tipologia para uso não residencial. O imóvel possui 63 metros quadrados de área edificada. DO PRÉDIO: Condomínio do Edifício Borja, com 18 pavimentos, sendo 10 salas por andar. Com 4 elevadores modernizados. Portaria aparenta reforma recente, em piso porcelanato, parede revestida de porcelanato, 1 balcão na recepção e 1 balcão na portaria. Portão da frente em ferro e vidro. Saída pelos fundos através de portão de ferro com saída para pedestres. Sistema de câmeras de monitoramento nos elevadores e em todos os andares. Catracas eletrônicas de acesso aos elevadores. Fachada em alvenaria. Funcionamento do edifício de segunda a sábado de 07:00h às 22:00h, sem funcionamento aos domingos e feriados. Idade 1943. Possui 2 lojas externas. LOCALIZAÇÃO: Em excelente localização no coração comercial/financeiro do Centro da Cidade, próximo do comércio, teatros, bancos, vários restaurantes, Justiça Federal, Biblioteca Nacional e Cinelândia. Junto à estação Carioca do Metrô e próximo à estação do VLT. AVALIO O BEM IMÓVEL, na modalidade indireta, nos termos da matrícula nº 36202, do 7º Ofício do Registro de Imóveis em **R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel, Foreiro ao Domínio da União, encontra-se matriculado sob o nº 36202, registrado em nome de Atílio Milone, constando os seguintes gravames: 1) Av.02: Gravame – fica o imóvel gravado com a cláusula de incomunicabilidade vitalícia; 2) Av.09: Indisponibilidade de bens processo nº 0005796892012.4.02.5001. Instituição: ES – Espírito Santo – TRF2 - Tribunal Regional Federal da 2ª Região – Fórum/Vara: ES – Vitória – ES – 3ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória, em nome de Atílio Milone, ficando indisponível o imóvel descrito; 3) AV.10: Indisponibilidade de bens processo nº 0070481632012.8.19.0001, Instituição: STJ – Superior Tribunal de

Justiça – RJ - Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro – Fórum/Vara: RJ – Capital – RJ – 11ª Vara de Fazenda Pública, em nome de Attilio Milone, ficando indisponível o imóvel descrito; 4) AV.11: Indisponibilidade de bens processo nº 0070435742012.8.19.0001, Instituição: STJ – Superior Tribunal de Justiça – RJ - Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro – Fórum/Vara: RJ – Capital – RJ – 11ª Vara de Fazenda Pública, em nome de Attilio Milone, ficando indisponível o imóvel descrito; 5) AV.12: Existência de Ação oriunda do presente feito; 6) AV.13: Em conformidade com o Provimento número 143, de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça – Poder Judiciário, a matrícula 36202 - Ficha 49788, passou a ter a seguinte numeração: 093385.2.0036202-77; 7) R.14: Penhora oriunda do presente feito; 8) R.15: Penhora determinada pelo Juízo Federal da 4ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória/ES, ação de execução fiscal, processo nº 0012048-11.2012.4.02.5001, em que são partes, como exequente União Fazenda Nacional e executados Lar e Lazer Comércio e Representações Ltda em Recuperação Judicial e Outros. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 63m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU, nos exercícios de 2021 a 2025, no valor de R\$ 31.586,35, mais acréscimos legais (FRE 0523187-3). 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\$ 964,73, referentes aos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 1531792-8). De acordo com planilha às fls. 811, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 133.638,84. A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do NCP: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, 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. A venda será efetuada à vista. Caso haja proposta, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, será permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 03 (três) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo (48ª Vara Cível) junto ao Banco do Brasil, em 30, 60 e 90 dias contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). A oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895 §7º do NCP. 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. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do NCPC até o momento anterior à assinatura do termo de adjudicação ou de arrematação. Em hipótese nenhuma será deferida essa possibilidade após os referidos momentos (artigos 902 e 903, do NCPC). – 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 pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 48 horas; 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 seis dias do mês de outubro de dois mil e vinte e cinco.