

JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA 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 BANCO DO BRASIL SA em face de LOPP GUADALUPE MODAS LTDA ME, JOÃO LABA, LÚCIA HELENA SONODA LABA, CARLOS LABA e MARTA SOARES TENORIO LABA (Processo nº 0413902-25.2015.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. MARISA SIMOES MATTOS PASSOS, Juíza de Direito na Primeira 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 LOPP GUADALUPE MODAS LTDA ME, através do seu representante legal, a JOÃO LABA, a LÚCIA HELENA SONODA LABA, a CARLOS LABA e a MARTA SOARES TENORIO LABA, de que no dia **26/01/2026**, 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 **29/01/2026**, 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. 486, com as devidas intimações da penhora às fls. 512, 515, 534 e 537, descrito e avaliado às fls. 565/566, em 04/11/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: APARTAMENTO 202 SITUADO NA RUA FERNANDO NOGUEIRA DE SOUZA, Nº 134, JARDIM OCEÂNICO, BARRA DA TIJUCA, INSCRITO NO IPTU 1.995.202-7, MATRÍCULA 219.766 9 OFÍCIO DO RGI.** Não foi possível adentrar no imóvel para vistoriar seu estado atual porque compareci ao endereço várias vezes e não atenderam ao interfone. A rua Fernando Nogueira de Souza é rua residencial. Próximo a DH Capital e ao metrô do Jardim Oceânico. Os imóveis na rua com metragem semelhante a 168 metros quadrados tem variação de preços devido a estarem ou não reformados por arquitetos. Assim, como não foi possível vistoriar o imóvel a avaliação será realizada por comparação com imóveis a venda em sites de imobiliárias com anúncios de apartamentos na mesma rua à venda. O valor da avaliação será baseado na média de preços não podendo ser o valor mais alto encontrado nem o mais baixo por não conhecer o estado atual do imóvel avaliado. AVALIO EM R\$ 2.300.000,00 (dois milhões e trezentos mil reais); atualizado em **R\$ 2.408.225,16 (dois milhões, quatrocentos e oito mil, duzentos e vinte e cinco reais e dezesseis centavos)**. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 219.766 e registrado em nome de João Laba e sua mulher Lúcia Helena Sonoda Laba, constando os seguintes gravames: 1) R-5: Arrolamento do Imóvel determinado pela Delegacia da Receita Federal, sendo sujeito passivo João Laba; 2) AV-6: Ação de Execução, proposta por Combracenter Shopping Centers Ltda em face de Corvette Roupas Ltda e Outros, processo nº 0026556-54.2016.8.19.0202; 3) R-7: Penhora em 1º Grau, determinada pelo Juízo de Direito da 37ª Vara Cível da Capital, decidida nos autos da ação movida por Condomínio Civil Boulevard Rio Shopping em face de João Laba, processo nº 0032949-16.2016.8.19.0001; 4) AV-8: Ação de Execução, proposta por JSR Shopping S.A. em face de Via Pool Modas Ltda e Outros, processo nº 0020599-80.2018.8.19.0209; 5) R-9: Penhora determinada pelo Juízo da 26ª Vara Cível da Capital, nos autos da ação de execução de título extrajudicial movida por Ecisa Engenharia, Comércio E Indústria Ltda em face de Strip Center Modas Ltda – ME, processo nº 0415683-82.2015.8.19.0001; 6) AV-10: Indisponibilidade do imóvel, em face de João Laba, decidida nos autos da ação oriunda da 74ª Vara do Trabalho

do RJ, processo 01009845320165010074; 7) R-11: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Barra da Tijuca, decidida nos autos da ação de execução movida por JSR Shopping S.A. em face de João Laba, processo nº 0020599-80.2018.8.19.0209; 8) R-12: Penhora em 4º Grau, determinada pelo Juízo de Direito da 35ª Vara Cível da Capital, decidida nos autos da ação movida por Cezanne Empreendimentos e Participações Ltda em face de Lucia Helena Sonoda Laba, processo nº 0167936-86.2016.8.19.0001; 9) AV-14: Ação de Execução, proposta por Combracenter Shopping Centers Ltda em face de Via Pool Modas e Outros, processo nº 0026122-31.2017.8.19.0202, 3ª Vara Cível de Madureira; 10) AV-15: Indisponibilidade do imóvel, em face de João Laba, decidida nos autos da ação oriunda da 21ª Vara do Trabalho do RJ, processo 01002656520185010021; 11) AV-16: Indisponibilidade do imóvel, em face de João Laba, decidida nos autos da ação oriunda da 76ª Vara do Trabalho do RJ, processo 01012061520165010076; 12) AV-17: Indisponibilidade do imóvel, em face de João Laba, decidida nos autos da ação oriunda da 2ª Vara do Trabalho do RJ, processo 01009438420175010322; 13) AV-18: Indisponibilidade do imóvel, em face de João Laba, decidida nos autos da ação oriunda da 2ª Vara do Trabalho do RJ, processo 01009438420175010322; 14) AV-19: Indisponibilidade do imóvel, em face de João Laba, decidida nos autos da ação oriunda da 3ª Vara do Trabalho de São João de Meriti, processo 01941003420055010322; 15) AV-20: Indisponibilidade do imóvel, em face de João Laba, decidida nos autos da ação oriunda da 6ª Vara do Trabalho de Duque de Caxias, processo 01002571820185010206; 16) AV-21: Indisponibilidade do imóvel, em face de João Laba, decidida nos autos da ação oriunda da 47ª Vara do Trabalho do RJ, processo 01009578320185010047; 17) AV-22: Indisponibilidade do imóvel, em face de João Laba, decidida nos autos da ação oriunda da 28ª Vara do Trabalho do RJ, processo 01014549120175010028; 18) AV-23: Indisponibilidade do imóvel, em face de João Laba, decidida nos autos da ação oriunda da 30ª Vara do Trabalho do RJ, processo 01008733620185010030; 19) AV-24: Indisponibilidade do imóvel, em face de João Laba, decidida nos autos da ação oriunda da 49ª Vara do Trabalho do RJ, processo 04295963420158190001; 20) AV-25: Indisponibilidade do imóvel, em face de Lucia Helena Sonoda Laba, decidida nos autos da ação oriunda da 41ª Vara do Trabalho do RJ, processo 01010457620175010041. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 168m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2019 até 2025, no valor de R\$ 73.197,89, mais acréscimos legais (FRE 1995202-7). 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\$ 1.140,23, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 873733-0). De acordo com informação da APSA – Administração Predial, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 8.681,49. 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, 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 vinte e seis dias do mês de novembro de dois mil e vinte e cinco.