

JUÍZO DE DIREITO DA 12ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA
DA COMARCA DA CAPITAL, ESTADO DO RIO DE JANEIRO
(Av. Erasmo Braga, nº 115, Sala 604 - Lamina I, Centro / RJ)

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 10 dias, extraído dos autos das Execuções Fiscais nº 0337466-78.2022.8.19.0001, propostas pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO em face de L1X COMPRA E VENDA DE IMOVEIS LTDA, passado na forma abaixo:

A Doutora KATIA CRISTINA NASCENTES TORRES, Juíza de Direito na 12ª Vara de Fazenda Pública da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a , e a seu cônjuge, se houver, 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 apregoado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **29/01/2026**, 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 bem imóvel penhorado, localizado na **Casa 577, da Rua Benjamin Magalhães, Barra da Tijuca**. Inscrição Imobiliária: 3042870-0. Área: 697 m². Matriculado junto ao 9º RGI, sob o nº 287.324. **Valor da avaliação: R\$ 7.000.000,00 (sete milhões)**. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 287.324 e registrado em nome de L1X Compra e Venda de Imóveis Eirelli, constando os seguintes gravames: 1) Av-19: Anotação de Protesto Contra Alienação do Imóvel, determinada pelo Juízo da 47ª Vara Cível, nos autos da tutela cautelar (processo nº 0219175-61.2018.8.19.0001), movida por Construtora Tenda S.A. em face de L1X Compra e Venda de Imóveis Eireli; 2) Av-20: Anotação de Protesto Contra Alienação do Imóvel, determinada pelo Juízo da 4ª Vara Cível, nos autos da tutela cautelar (processo nº 0039758-72.2019.8.19.0209), movida Nino Cesar Ferrari em face de L1X Compra e Venda de Imóveis Eireli; 3) Av-21: Existência de Ação de Execução movida por Melina Lanzetti de Sá em face de L1X Compra e Venda de Imóveis Eireli (processo nº 0101022-23.2019.5.01.0248), ajuizada perante o Juízo da 8ª Vara do Trabalho de Niterói; 4) R-22: Penhora por determinação do Juízo da 5ª Vara Cível/RJ, extraída dos autos da ação movida por Construtora Tenda S/A em face de L1X Compra e Venda de Imóveis Eireli (processo nº 0300883-65.2020.8.19.0001); 5) Av-23: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 3ª Vara do Trabalho de Niterói – RJ, extraída dos autos do processo nº 01002466720215010243; 6) R-24: Penhora por determinação do Juízo da 8ª Vara do Trabalho de Niterói, extraída dos autos da ação trabalhista movida por Melina Lanzetti de Sá em face de L1X Compra e Venda de Imóveis Eireli (processo nº 0101022-23.2019.5.01.0248); 7) Av-25: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 2ª Vara do Trabalho de Duque de Caxias – RJ, extraída dos autos do processo nº 01003476720205010202; 8) R-26: Penhora por determinação do Juízo da 8ª Vara do Trabalho de Niterói, extraída dos autos da ação trabalhista movida por Cintia Meneses Alves em face de L1X Compra e Venda de Imóveis Eireli (processo nº

0100570-76.2020.5.01.0248); 9) R-27: Penhora por determinação do Juízo da 8ª Vara do Trabalho de Niterói, extraída dos autos da ação trabalhista movida por Cintia Menezes Alves em face de L1X Compra e Venda de Imóveis Eireli (processo nº 0100555-39.2022.5.01.0248); 10) R-29: Penhora por determinação do Juízo da 7ª Vara Cível da Barra da Tijuca, extraída dos autos da ação movida por J.A. Lustosa Advogados S/C - ME em face de L1X Compra e Venda de Imóveis Eireli (processo nº 0022394-29.2010.8.19.0209); 11) R-30: Penhora por determinação do Juízo da 4ª Vara do Trabalho de Niterói, extraída dos autos da ação trabalhista movida por Robson Luiz Gomes Crespo em face de L1X Compra e Venda de Imóveis Eireli (processo nº 0100618-13.2021.5.01.0244); 12) R-31: Penhora por determinação do Juízo da 5ª Vara do Trabalho de Niterói, extraída dos autos da ação trabalhista movida por Daniela Rebelo Zickwolff Carlini em face de L1X Compra e Venda de Imóveis Eireli e outros (processo nº 0100285-92.2020.5.01.0245); 13) R-32: Penhora por determinação do Juízo da 3ª Vara do Trabalho de Niterói, extraída dos autos da ação trabalhista movida por Monica de Oliveira Ferreira em face de L1X Compra e Venda de Imóveis Eireli e outros (processo nº 0100246-67.2021.5.01.0243); 14) R-33: Hipoteca judiciária, por determinação do Juízo da 4ª Vara Cível da Barra da Tijuca, extraída dos autos da ação movida por Nino Cesar Ferrari em face de L1X Compra e Venda de Imóveis Eireli (processo nº 0039758-72.2019.8.19.0209); 15) R-34: Penhora por determinação do Juízo da 5ª Vara do Trabalho de Niterói, extraída dos autos da ação trabalhista movida por Alessandra Arantes Machado em face de L1X Compra e Venda de Imóveis Eireli e outros (processo nº 0100307-53.2020.5.01.0245); 16) R-36: Penhora por determinação do Juízo da 4ª Vara do Trabalho de Niterói, extraída dos autos da ação trabalhista movida por Karla da Silva Carneiro face de L1X Compra e Venda de Imóveis Eireli e outros (processo nº 0100126-55.2020.5.01.0244). Constatam ainda prenotados com os nºs 2219624, ofício de 25/09/2024 da 1ª Vara do Trabalho de Duque de Caxias/RJ (Penhora); 2228853, Ofício de 07/22/2024 da 5ª Vara do Trabalho (Penhora); 2254087, Ofício de 18/03/2025 da 7ª Vara do Trabalho de Niterói/RJ (Cancelamento de penhora) e 2271613, Ofício nº 381/2025 da 2ª Vara Cível de 18/06/2025 (penhora). Constatando ainda lançado no Indicador Pessoal e na Central Nacional de Indisponibilidade de bens (CNIB), indisponibilidade em nome de L1X Compra e Venda de Imóveis Eireli. De acordo com a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2014 a 2025 no valor de R\$ 550.779,20, mais acréscimos legais (FRE 3042870-0), mais acréscimos legais. 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\$ 1.333,65, referentes aos exercícios de 2021 a 2024 (Nº CBMERJ: 3887200-8). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, até o mês de junho do corrente ano, ao valor de R\$ 504.470,52, constando ação de cobrança ajuizada perante o Juízo da 2ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca – processo nº 0010055-62.2020.8.19.0209. A venda se dará livre e desembaraçada, na forma do disposto no parágrafo único do artigo 130 do CTN, com a sub-rogação dos valores das dívidas que recaem sobre o imóvel. 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, 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, 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 N° 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. O devedor somente poderá exercer o direito de remição previsto no art. 826 do CPC somente até a data prevista para o início do procedimento eletrônico deflagrado para a alienação do imóvel pelo leiloeiro. A Praça somente será suspensa mediante o pagamento de todas as dívidas que recaem sobre imóvel, inscritas em dívida ativa que sejam ou não objeto de execução fiscal e em cobrança amigável. A possibilidade de parcelamento do crédito tributário não é possível quando já iniciado o procedimento administrativo ou judicial para a realização do leilão, por força da vedação legal constante do inciso I do artigo 14 do Decreto 34.209/2011. Somente a quitação integral de todos os créditos que recaem sobre o imóvel tem o condão de impedir a realização da hasta pública. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ ADMITIDA A REMIÇÃO PARCIAL PARA SUSTAR O LEILÃO. Caso o devedor opte por exercer o direito de remição após iniciado o procedimento eletrônico de hasta pública pelo leiloeiro, com a veiculação do edital em sítio eletrônico, será devida a comissão do leiloeiro em valor a ser arbitrado pelo juízo até o percentual de 2,5% sobre o valor da avaliação em atenção ao disposto no parágrafo único do artigo 884 do CPC. – 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 no prazo de até 15 (quinze) dias, mediante sinal de 30%, 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 sete dias do mês de novembro de dois mil e vinte e cinco.