

JUÍZO DE DIREITO DA TRIGÉSIMA QUARTA 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 Cobrança de Cotas Condominiais proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SANTOS VAHLIS em face de MR CÓPIAS LTDA (Processo nº 0113209-32.2006.8.19.0001 – antigo 2006.001.119232-0), na forma abaixo:

A Dra. LORENA REIS BASTOS DUTRA, Juíza de Direito na Trigesima Quarta 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 MR CÓPIAS LTDA, através do seu representante legal, de que no dia **23/02/2026**, 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 **26/02/2026**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, na forma do parágrafo único do art. 889 do CPC, o imóvel penhorado no id. 231, descrito e avaliado no id. 1.730/1.733, em 26/05/2025. DIREITO E AÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** IMÓVEL: Situada na Rua Senador Dantas, nº 117, Sobreloja 214, Centro, RJ, devidamente registrada, dimensionada e caracterizada no 7º Ofício do Registro Geral de Imóveis, sob a matrícula nº 6008-2-J e pela inscrição municipal de nº 0490546-9 (IPTU), medindo aproximadamente 50 metros quadrados conforme informações do espelho do IPTU. O imóvel encontra-se ocupado, sendo utilizado no momento da diligência como uma central copiadora, com 1 salão com balcão de atendimento e 1 banheiro. PRÉDIO: Construção datada de 1962, com elevadores e portaria bem conservados, de uso misto. DA REGIÃO: Encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, telefone, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos. O prédio fica localizado próximo à Lapa e da região da Carioca e Cinelândia próximo à Estação de Metrô, pontos de ônibus e táxi, com amplo comércio ao redor. METODOLOGIA AVALIATÓRIA: Foi utilizado o mercado de compra e venda no mês de maio de 2025 e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do avaliado, sendo as fontes as usuais e ao tempo das diligências. Bem como a atual conjuntura econômica que tem sofrido turbulências, pois após os grandes eventos os imóveis passaram a sofrer uma queda na procura na cidade do Rio de Janeiro. E mais recente, em virtude da pandemia do Covid 19. Não obstante, nos últimos meses houve parcial retomada das atividades, o que tem refletido em uma valorização positiva de tais imóveis em relação ao auge do período de isolamento social. Avalio o imóvel acima descrito em **R\$ 375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil reais)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 6008-2-J e registrado em nome da Caixa de Pecúlios dos Militares – Beneficente (CAPEMI), constando os seguintes gravames: 1) R-04: Penhora determinada pela 14ª Vara Cível, nos autos da ação nº 2005.001.089111-9, movida pelo Condomínio do Edifício Santos Vahlis em face de MR Cópias Ltda; 2) R-05: Penhora oriunda do presente feito; 3) AV-06: Retificação para constar que a Penhora do R-05 é do Direito e Ação; 4) R-07: Penhora determinada

pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro (processo nº 0427997-02.2011.8.19.0001); 5) R-08: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro (processo nº 0160065-15.2010.8.19.0001); 6) AV.09: Indisponibilidade do imóvel, decidida nos autos da ação oriunda da 16ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro (processo nº 00101066720135010016). De acordo com informação prestada pela Capemi no id. 337, a mesma vendeu o imóvel para Marcos Roberto Dias Pessanha, representante da MR Cópias Ltda. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 50m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2001 até 2008 e 2013 até 2025, no valor de R\$ 142.018,66, mais acréscimos legais (FRE 0490546-9). 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\$ 570,61, referentes aos exercícios de 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 236857-9). De acordo com declaração emitida pelo condomínio, o mesmo concederá, em favor do arrematante, quitação do débito condominial da referida unidade pelo produto do leilão, porém prosseguirá com o processo em face do executado (antigo proprietário) até a quitação total dos valores devidos. 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 onze dias do mês de dezembro de dois mil e vinte e cinco.