

JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA

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 CEZANNE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA em face de R&H STUDIO DE TATUAGEM LTDA e MARCOS JOSE FERREIRA SOBREIRA (Processo nº 0829073-65.2022.8.19.0209), na forma abaixo:

A Dra. ERICA BATISTA DE CASTRO, Juíza de Direito na Primeira Vara Cível Regional da Barra da Tijuca, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a R&H STUDIO DE TATUAGEM LTDA, através de seu representante legal, e MARCOS JOSE FERREIRA SOBREIRA, 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. 119, descrito e avaliado no id. 142, em 22/04/2025. **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA:** Av. Marechal Henrique Lott nº 180, Bl. 02, apartamento 604, Barra da Tijuca, onde após ter a entrada franqueada pela moradora Maria Cristina dos Santos Vidal, realizei a avaliação direta do imóvel que se segue: Trata-se de imóvel residencial situado no condomínio "California Park", que apresenta dois blocos, e estrutura de laser completa, como piscina, sauna, academia, churrasqueira, quadra poliesportiva, salão de festas e segurança e portaria 24 horas. O condomínio ainda usufrui de ônibus executivo com itinerários diversos e balsa para ida à praia com saída pelo Canal de Marapendi. O condomínio situa-se no "Parque das Rosas", área privilegiada da Barra da Tijuca, próxima a centros empresariais, shopping centers, supermercado, farmácias, restaurantes, bares, colégios e a Universidade Veiga de Almeida. Com relação ao apt. 604 do bloco 02, Edifício "Los Angeles", possui 84 m² de área edificada, aproximadamente 34 anos de construção, posição fundos, e direito a 01 vaga de garagem, conforme inscrição nº 1.899.304-8 junto ao espelho do IPTU e matrícula n.159.975 no 9º RGI respectivamente. O apartamento é composto de 2 quartos, sendo uma suíte e outro, sendo servido pelo banheiro no corredor; sala, cozinha, área e varanda com vista para o próprio condomínio. As dependências foram transformadas em closet, havendo banheiro com chuveiro. O imóvel encontra-se em ótimo estado, declarando a moradora que foi feito obra no apartamento há aproximadamente 5(cinco) anos atrás. Pelo exposto, **AVALIO O PRESENTE EM R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais)**. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel, com direito a 01 vaga de garagem, encontra-se matriculado sob o nº 159.975 e registrado em nome de Marcos José Ferreira Sobreira, constando os seguintes gravames: 1) AV-28: Ação de Execução oriunda da 7ª Vara Cível da Barra da Tijuca, processo nº 0821946-60.2023.8.19.0203, movida por Park Shopping Jacarepaguá em face de Marcos José Ferreira Sobreira; 2) R-29: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 84m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, não existem débitos de IPTU pendentes sobre o referido imóvel até o exercício de 2025 (FRE 1899304-8).

Conforme Certidão Negativa de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel não apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, nos exercícios de 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 2368006-9). De acordo com informação da Novi Gestão Inteligente de Imóveis e Condomínios Ltda, não constam débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade até a data da expedição do presente edital. 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, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Os interessados em participar do leilão deverão oferecer lances pela internet através do site www.rymerleilos.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.rymerleilos.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 3% 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 nove dias do mês de dezembro de dois mil e vinte e cinco.