

JUÍZO DE DIREITO DA 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 Cobrança de Cotas Condominiais proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SOLAR 385 BLOCO II em face de CONSTRUTORA MAROT SOAREZ LTDA (Processo nº 0104076-63.2006.8.19.0001 – antigo 2006.001.110060-6), na forma abaixo:

O Dr. PAULO ROBERTO CORREA, Juiz de Direito na Oitava 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 CONSTRUTORA MAROT SOAREZ LTDA, através do seu representante legal, de que no dia **23/03/2026**, 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 **26/03/2026**, 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. 419, com a devida intimação da penhora no id. 420, descrito e avaliado no id. 690, em 08/04/2021. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Imóvel mencionado sito na rua Barão de Itapagipe, nº 385, apartamento 207, Bloco II - Rio Comprido: Devidamente dimensionado e caracterizado no Décimo Primeiro Ofício de Registro de Imóveis, matrícula 119.315 e Inscrição Municipal nº. 1.673.783-5 (IPTU). Realizada Avaliação Indireta diante de não se encontrar qualquer pessoa no local e o imóvel se encontrar fechado há alguns anos. Imóvel: construído em concreto e alvenaria de tijolos, revestido por argamassa e pintura Plástica, não sendo possível avaliar a parte interna do prédio devido a modalidade de Avaliação utilizada. Edificação utilizada para finalidades exclusivamente residenciais, com unidade com 74 m² de área edificada (conforme indicado pela Guia do IPTU apresentada; não sendo possível a conferência da mensuração de sua segmentação e estado de conservação devido à modalidade de avaliação utilizada). Não sendo possível a este Servidor a proceder a vistoria na parte interna do imóvel haja visto o mencionado acima. Impossibilidade de se verificar a parte elétrica e hidráulica da unidade pelos motivos acima expostos. Sendo utilizado como parâmetro para a diligência a documentação trazida a este Servidor junto ao mandado de Avaliação. DA REGIÃO: Encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, meios de transportes coletivos a uma boa distância de onde se localiza a edificação. DO CONDOMÍNIO E EDIFICAÇÃO: Prédio com toda a comodidade dos Condomínios modernos com toda a comodidade a disposição dos condôminos, com quatro elevadores a servir os moradores, níveis de garagem, portaria 24 horas, equipamento contra incêndio moderno. Desta forma com base na legislação vigente, no acima mencionado e por pesquisas de mercado de imóveis na região nas mesmas proporções da unidade em avaliação AVALIO o imóvel acima descrito e a sua correspondente fração ideal de terreno, em R\$ 348.000,00 (trezentos e quarenta e oito mil reais); atualizado em **R\$ 446.192,85 (quatrocentos e quarenta e seis mil, cento e noventa e dois reais e oitenta e cinco centavos)**. De acordo com o 11º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 119.315 e

registrado em nome da Construtora Marot Soarez Ltda., constando os seguintes gravames: 1) R.3: Penhora determinada pela 12ª Vara de Fazenda Pública, nos autos da Execução Fiscal nº 2002.120.052929-0, movida pelo Município do Rio de Janeiro; 2) R.4: Penhora da 12ª Vara de Fazenda Pública, nos autos da Execução Fiscal nº 2008.001.203685-1, movida pelo Município do Rio de Janeiro. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 74m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2018 até 2025, no valor de R\$ 13.986,94, mais acréscimos legais (FRE 1673783-5). 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\$ 281,43, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 2357887-5). De acordo com informação prestada pelo condomínio no id. 563, o mesmo concederá, em favor do arrematante, quitação do débito condominal 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 subrogados 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 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 dezesseis dias do mês de dezembro de dois mil e vinte e cinco.