

JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA 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 Execução de Títulos Extrajudiciais movida por BANCO SANTANDER BRASIL S/A em face de ORGANIZAÇÃO EMPRESARIAL BARROS E MENDES COMÉRCIO DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS LTDA, F.C.V.A. PATRIMONIAL E INCORPORAÇÕES EIRELI, MENDES & MENDES PATRIMONIAL E INCORPORAÇÕES EIRELI, FERNANDO BARROS ANTUNES e ANTÔNIO AUGUSTO MENDES JÚNIOR (Processo nº 0121516-81.2020.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. MAURO NICOLAU JUNIOR, Juiz de Direito na Quadragésima 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 ORGANIZAÇÃO EMPRESARIAL BARROS E MENDES COMÉRCIO DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS LTDA, através do seu representante legal, a F.C.V.A. PATRIMONIAL E INCORPORAÇÕES EIRELI, através do seu legal, e a FERNANDO BARROS ANTUNES e a ANTÔNIO AUGUSTO MENDES JÚNIOR, de que no dia **06/12/2021**, 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, serão apregoados e vendidos a quem mais der acima das avaliações, ou no dia **09/12/2021**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir do valor mínimo, correspondente a 50% do valor de cada avaliação, os imóveis penhorados à fls. 563, descritos e avaliados às fls. 694, com a retificação do valor da avaliação às fls. 824 em 10/03/2021 e às fls. 1.182/1.183, em 26/05/2021. **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA:** Imóvel situado na Av. das Américas, nº 17.150 sala 205 bloco 01, no bairro do Recreio dos Bandeirantes/RJ, em conformidade com a matrícula 437.879 do 9º Registro de Imóveis e inscrição na Secretária municipal de Fazenda (IPTU), sob o número 3.297.928-8. Do Condomínio: Trata-se do Condomínio A5 Offices, com a seguinte infraestrutura: sala de reunião, auditório, academia, cafeteria e garagem. Do Imóvel: Sala comercial com aproximadamente 44 m², paredes em alvenaria pintadas de branco, piso porcelanato, fachada em vidro, 01 banheiro tipo lavabo paredes azulejadas, piso porcelanato rústico, 01 pia pequena e vaso sanitário. ASSIM AVALIO O IMÓVEL ACIMA DESCRITO E CORRESPONDENTE A FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO EM R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais). De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se registrado em nome de Antonio Augusto Mendes Junior, constando o seguinte gravame: 1) Av.7: Indisponibilidade determinada pela 4ª Vara Federal de Execução Fiscal, processo nº 0115169-75.2014.4.02.5101 em face de Antonio Augusto Mendes Junior, 2) R.8: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2016 a 2021 no valor de R\$ 5.272,42 (FRE 3297928-8). 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 2016 a 2020 (Nº

CBMERJ: 5154186-0). De acordo com informação prestada pela Administradora Protel, há débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade, no valor de R\$ 1.477,73, relativo a novembro/2021. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** OBJETO DA AVALIAÇÃO: O imóvel constituído pela sala 206 do bloco 01, situado na Avenida das Américas, nº 17.150, Recreio dos Bandeirantes, Freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro, com direito a uma vaga de garagem, cujas características, metragens e confrontações são as constantes da certidão de ônus reais inscrito na matrícula 437880 e inscrição nº 3297929-6 (IPTU). PRÉDIO: Empreendimento com total infraestrutura, Business Center, Academia, Coffee Shop, Piscina com raia, estacionamento para visitantes. Localizado na Av. das Américas, em frente a estação BRT, próximo de shopping e comércios. Sala 206: Conforme informações da guia de IPTU que instrui o presente mandado, o imóvel possui área edificada 44m², frente, idade 2016. Avalio o imóvel acima descrito em R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais). De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se registrado em nome de Fernando Barros Antunes, constando o seguinte gravame: 1) Av.7: Indisponibilidade determinada pela 4ª Vara Federal de Execução Fiscal, processo nº 0115169-75.2014.4.02.5101 em face de Fernando Barros Antunes. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2016 e 2021 no valor de R\$ 3.146,20 (FRE 3297929-6). 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 2016 a 2020 (Nº CBMERJ: 5154187-8). De acordo com informação prestada pela Administradora Protel, há débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade, no valor de R\$ 1.198,02, relativo a novembro/2021. A venda será efetuada à vista. O interessado em adquirir o bem em prestações deverá apresentar ao Juízo, por escrito, até o início do primeiro ou do segundo leilão, proposta de aquisição do bem, na forma do art. 895 do CPC. Caso haja proposta, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, que seja permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 03 (três) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo (48ª Vara Cível) junto ao Banco do Brasil, em 30, 60 e 90 dias contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895 §7º do NCP. A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do NCP: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, do CTN. 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 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.rymerleiloes.com.br, desde que, estejam devidamente cadastrados no site e habilitados, em até 72 horas de antecedência, para participar deste leilão. Cientes de que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, prevista no art. 358 do Código Penal, sob pena de detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Na forma do artigo 892, caput, do NCPC, ficará autorizado que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 48 horas. Caberá, ao devedor ou ao credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, o pagamento da comissão do Leiloeiro, no equivalente a 2,5% sobre o valor da dívida (e não do acordo), para o caso de acordo, pagamento voluntário do débito, remissão ou adjudicação, acrescido do valor das despesas comprovadamente realizadas em todos os casos. – 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 dezesseis dias do mês de novembro de dois mil e vinte e um. – Eu, Simone Sleiman Razuck, Mat. 01-28499 - Chefe de Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. Dr. Mauro Nicolau Junior - Juiz de Direito.