JUÍZO DA 7ª VARA CÍVEL DA REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA
DA COMARCA DA CAPITAL – RJ

EDITAL DE 1 °, 2 ° LEILÃO *online* (art. 10 , parágrafo único, Resolução 236 , CNJ) e INTIMAÇÃO, com prazo de 5 (cinco) dias, extraído do processo nº: 0032723-13.2009.8.19.0209, proposto por **CONDOMINIO DO EDIFÍCIO BAYSIDE SHOPPING** em face de **COMPANHIA LHI IMOBILIÁRIA** em que o **Dr MARCELO NOBRE DE ALMEIDA**, Juiz de Direito Titular da 7 ª Vara Cível da Regional da Barra da Tijuca da Comarca da Capital - RJ, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, de que será apregoado e vendido em **1 ª Praça** pelo valor mínimo de avaliação, **no dia 20/11/2026, das 14h às 16h**, na modalidade **exclusivamente *online*** (site *www.mvleiloes.com.br* , onde o interessado encontrará todos os detalhes para cadastro e oferta do lanço) *sendo que a cada lanço após o término do horário inicialmente previsto haverá um acréscimo automático lançado pela* plataforma, ou, caso não seja vendido em 1 ª Praça, a **2ª Praça** ocorrerá pelo valor mínimo de 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação, **no dia 27/11/2026, das 14h às 16h**, sendo ambas as Praças conduzidas pelo Leiloeiro Público Oficial Maicon Rodrigues Itaboray, matrícula 0149 , acerca do bem descrito neste edital, cuja penhora foi determinada ao index 156. Termo de penhora ao index 162. O imóvel é melhor descrito pela matrícula 239.843 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro da seguinte forma: **LOJA 113, bloco 3, empreendimento denominado Bayside Shopping, situado na Av. das Américas, 3.120, Barra da Tijuca, com direito a 1 vaga de garagem** na frequesia de Jacarepaguá, correspondente à fração ideal de O 0,005248 do terreno designado pelo lote 1 do PAL 37178. IMÓVEL: Loia no Shopping Bayside, em área nobre na Barra da Tijuca, construído em 1999 com área edificada correspondente a 27m2 e Inscricão municipal n° 2958554-4. Segurança 24 horas, vaga de visitante. Próximo a pontos de interesse, como praia, shoppings, prédios comerciais, restaurantes, farmácias e supermercados. CONCLUSÃO: Considerando-se que não pude fazer avaliação no interior do imóvel, mas tendo em vista a localização, área construída, padrão do logradouro, idade, qualidade externa do prédio, cujo aspecto geral se apresenta em bom estado, bem como o valor apurado em sites de mercado de imóveis no referido condomínio. **Avalio o imóvel em R$200.000,00 (duzentos mil reais).** **DO RGI**: Conforme Certidão do 9° Ofício do Registro de Imóveis, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o n° 239.843 , em nome de SÃO FERNANDO PATRIMONIAL LTDA. Constam ainda, na referida certidão imobiliária em R-7 penhora em 1° grau por determinação da 12ª Vara da Fazenda Pública, para garantia de R$14.360,82 nos autos n° 2004.120.043546-8; em R-8 penhora em 2°grau, por determinação da 12ª Vara da Fazenda Pública para garantia de R$ 15.273,33, nos autos n° 2006.120.038069-1 e em R-9 penhora em 3° grau oriunda da presente ação. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL:** 1) IPTU (inscrição: 29585544) - conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica nº 00-9.091.361/2026-9 do imóvel, expedido pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o referido imóvel apresenta débitos de IPTU no valor de R$23.108,09, mais acréscimos legais; 2) Há débitos de FUNESBOM (certidão Nº 04411659-W8 / 2026Nº 04411659-W8 / 2026) nos exercícios de 2021 a 2025 em R$ 609,79, mais acréscimos legais. **DÉBITO CONDOMINIAL** – monta em R$807.298,99, conforme planilha de fevereiro de 2024, que será atualizada na data do pagamento. **CONDIÇÕES DA VENDA: Decidido em AGE, Condomínio Bayside dará a quitação do débito condominial pretérito à data da arrematação a eventual arrematante, resguardando-se ao direito de prosseguir a execução contra o devedor originário**. **O arrematante não responderá por eventuais dívidas de IPTU pretéritas à arrematação, devendo o imóvel ser vendido livre e desembaraçado desses débitos, que se sub-rogarão sobre o produto da arrematação, conforme deferido pelo Juízo às fls.391. A arrematação, modalidade de aquisição originária da propriedade, ocorrerá de forma livre e desembaraçada, sendo o imóvel vendido completamente livre de débitos, inclusive de alienação fiduciária, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do NCPC: 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 e o débito 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.mvleiloes.com.br, desde que estejam devidamente cadastrados no site e habilitados. De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, “Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, forma do Art.

895, § 4º e § 5º; Art. 896, § 2º; Arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o Art. 903 do Código de Processo Civil". Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento. Na forma do art. 895, CPC, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá apresentar proposta por escrito, até o horário designado para início do leilão pretendido. Não havendo expediente forense na data designada, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado no site do leiloeiro, 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, 27 de outubro de 2026, _____. Eu, _____, subscrevo. _____ Juiz de Direito.