



Disponibilizado no D.E.: 14/06/2024  
Prazo do edital: 24/06/2024  
Prazo de citação/intimação: 29/07/2024

Poder Judiciário  
JUSTIÇA FEDERAL  
Seção Judiciária do Rio de Janeiro  
3ª Vara Federal do Rio de Janeiro

Avenida Rio Branco, 243, Anexo II, 4º andar - Bairro: Centro - CEP: 20040-009 - Fone: (21)3218--8033 - www.jfrj.jus.br - Email: 03vf@jfrj.jus.br

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXRAJUDICIAL N° 5129295-98.2021.4.02.5101/RJ**

**EXEQUENTE:** CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ESTRELA DA VILA

**EXECUTADO:** EMGEA EMPRESA GESTORA DE ATIVOS

**EDITAL N° 510013383631**

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO**, com prazo de publicação de 5 dias, extraído dos autos da ação de execução de título extrajudicial nº 5129295-98.2021.4.02.5101, proposta por Condomínio do Edifício Estrela da Vila em face de Emgea - Empresa Gestora de Ativos, na forma abaixo:

**Maurício Magalhães Lamha, Juiz Federal Substituto da 3ª Vara Federal do Rio de Janeiro, FAZ SABER** aos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, de que no dia 15/07/2024, às 12 horas, através do portal de leilões online do leiloeiro público oficial Jonas Rymer ([www.rymerleilos.com.br](http://www.rymerleilos.com.br)), matriculado na Jucerja sob o nº 079, será vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia 18/07/2024, 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 Código de Processo Civil - CPC, o imóvel penhorado conforme informações no evento 58 do processo, descrito e avaliado como: **imóvel localizado na Rua São Francisco Xavier, nº 478, apartamento 702, Maracanã, matrícula 49.963 do Cartório do 1º RGI, com área total de 86 m<sup>2</sup>, com direito a uma vaga de garagem, construído em 1987**, conforme dados de seu cadastro na prefeitura. O imóvel divide-se em dois quartos, sendo um deles suíte, sala, cozinha e quarto para empregado com banheiro, além de varanda. Conforme laudo de avaliação, necessita de ampla reforma de conservação, uma vez que há danos aparentes em boa parte do piso, paredes, bem como infiltrações no teto da cozinha, devidos, segundo informação, ao longo tempo em que se encontra desocupado. **Avaliação:** considerando-se o preço médio de imóveis similares na região, inclusive no mesmo edifício, obtido em sites de corretoras de imóveis, como Quinto Andar e Viva Real, e considerando o estado atual de conservação desse apartamento, o bem foi avaliado em **R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)**. De acordo com o 1º Ofício do RGI, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 49.963 e registrado em nome de Genilda Reinaldo das Merceias, constando os seguintes gravames: 1) R.6: Hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal; 2) R.7: Penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da ação de execução fiscal, processo nº 0222140-61.2008.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Revil Construtora e Incorporadora Ltda. Ressalte-se que o imóvel que será leiloado foi indicado à penhora pela própria executada Emgea, e sua certidão no RGI encontra-se desatualizada, visto que já fora arrematado pela CEF em leilão anterior (**evento 62, AUTOARREM2** dos embargos à execução nº 5007562-34.2022.4.02.5101), e posteriormente o contrato de financiamento do imóvel foi cedido à Emgea. De acordo com a certidão de elementos cadastrais, o imóvel possui 86m<sup>2</sup> de área edificada e conforme a certidão de situação fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2002 até 2024, no valor de R\$ 101.898,46, mais acréscimos legais (FRE 1803422-3). 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\$ 756,79, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 763963-6). 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 CPC e o artigo 130 do Código Tributário Nacional - 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 leiloeiro no ato do pregão. Os interessados em participar do leilão deverão oferecer lances pela internet através do site [www.rymerleilos.com.br](http://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 CPC. 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](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br) e no sítio do leiloeiro público: [www.rymerleilos.com.br](http://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. O presente edital será afixado no local de costume e publicado no Diário Eletrônico da Justiça Federal da 2ª Região, na forma da Lei (CPC, arts. 256 e 257), ficando os interessados cientes de que este juízo funciona na Av. Rio Branco, 243, anexo II, 4º andar, Cinelândia, Rio de Janeiro, no horário das 12h às 17h. **CUMPRO-SE**, na forma e sob as penas da Lei.

---

Documento eletrônico assinado por **MAURÍCIO MAGALHÃES LAMHA, Juiz Federal Substituto**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 2ª Região nº 17, de 26 de março de 2018. A conferência da autenticidade do documento está disponível no endereço eletrônico <https://eproc.jfrj.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **510013383631v5** e do código CRC **3063785e**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): **MAURÍCIO MAGALHÃES LAMHA**  
Data e Hora: 10/6/2024, às 16:38:37

---

**5129295-98.2021.4.02.5101**

**510013383631 .v5**

