

JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA 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 Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CIVITAS BLOCO F em face de FRANCISCO GREGÓRIO DA SILVA e MARIA LUZANI OLIVEIRA DA SILVA (Processo nº 0146754-05.2020.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. FERNANDA GALLIZA DO AMARAL, Juíza de Direito na Quarta 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 FRANCISCO GREGÓRIO DA SILVA e a MARIA LUZANI OLIVEIRA DA SILVA, 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, e 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 à fl. 187, descrito e avaliado às fls. 846, em 03/10/2025. DIREITO E AÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** O imóvel encontra-se fechado há bastante tempo, segundo informação obtida na portaria, pelo Sr. Luiz Oliveira. IMÓVEL: Grupo de salas nº 1003, do edifício situado na Rua Santa Luzia, 799, Centro, Rio de Janeiro-RJ. Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 7º Ofício do Registro Geral de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, sob a matrícula nº 83.068 (Fls. 201), e pela Inscrição Municipal de nº 0.552.628-0 (IPTU), com um total de 73 m², em prédio construído em 1946. DESCRIÇÃO: Grupo de salas nº 1003, situado em logradouro principal com todos os serviços inerentes, tais como energia elétrica, iluminação pública, gás, água e internet. No centro da Cidade do Rio de Janeiro. Transporte público variado e de boa qualidade na via e em todo entorno. Hospitais, Escolas, Delegacia e Batalhão da Polícia Militar, próximos. O prédio possui vinte pavimentos, totalizando sessenta e seis salas, mais uma sobreloja. Existem três lojas externas com frente para a Rua Santa Luzia. Possui três elevadores, sendo um de serviço. Sistema de câmeras de monitoramento. Portaria com um escaninho e um balcão pequeno, piso de granito, porta de ferro com vidro, mais uma porta de aço eletrônico. O prédio não possui estacionamento. METODOLOGIA AVALIATÓRIA: Foi utilizado o valor de mercado para compra e venda no mês de outubro/2025 e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do avaliado, sendo as fontes os sítios de internet das imobiliárias. Ficando indicado o valor do metro quadrado, para salas, na área em R\$ 4.000,00. Multiplicando-se pelos 73 metros quadrados do imóvel chega-se ao valor abaixo. AVALIO o imóvel indiretamente, acima descrito, em **R\$ 292.000,00 (duzentos e noventa e dois mil reais)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 11637-2-U, constando Promessa de Venda a Maria de Jesus Travassos, e os seguintes gravames: 1) R.07: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital, decidida nos autos da ação de execução fiscal, processo nº 0107549-47.2012.8.19.0001 movida pelo Município do Rio de Janeiro; 2) R.08: Penhora oriunda do presente feito. Consta às fls. 19/20, Escritura de Promessa de Cessão de Direitos, lavrada no 4º Tabelionato de Notas do RJ, figurando como outorgante promitente cedente, Maria de Jesus Travassos, e como outorgado promitente cessionário, Francisco Gregório da Silva

casado com Maria Luzani Oliveira da Silva. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 73m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2020 até 2025, no valor de R\$ 37.329,86, mais acréscimos legais (FRE 0552628-0). 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\$ 855,75, referentes aos exercícios de 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 2991471-0). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em abril/2025, ao valor de R\$ 126.658,33. 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, suprimindo, 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 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.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 dezessete dias do mês de dezembro de dois mil e vinte e cinco.