

JUÍZO DE DIREITO DA QUINTA VARA CÍVEL REGIONAL DO MÉIER

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de cobrança proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ANDRÉ GONÇALVES em face de IVAN CHAGAS BRAKLINI (Processo nº 0005571-03.2003.8.19.0208 – antigo 2003.208.005473-3), na forma abaixo:

A Dra. CRISTINA GOMES CAMPOS DE SETA, Juíza de Direito da Quinta Vara Cível Regional do Méier, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a IVAN CHAGAS BRAKLINI, de que no dia **18/05/2026**, 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 apregoado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **21/05/2026**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado à fl. 353, descrito e avaliado às fl. 442, em 27/08/2018. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: PRÉDIO:** Construção em padrão antigo, no recuo da via pública, de ocupação residencial, erguida em estrutura de concreto armado e alvenaria, prédio de quatro andares, sem elevador, sem garagem, com seu terreno completamente murado. **IMÓVEL:** Constituído do apartamento 406, do nº 266, da Rua Getúlio, Todos os Santos – RJ. Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado na Prefeitura do Rio de Janeiro, sob a matrícula nº 0.026.380-6 e conforme dados constantes no espelho do IPTU apresentado: apartamento, residencial, que mede em sua totalidade 48.00 m². Neste sentido e não tendo conseguido adentrar ao imóvel no dia 24/08/2018 - 08h, AVALIO o imóvel acima descrito e a correspondente fração ideal de terreno em R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), atualizado em **R\$ 271.068,33 (duzentos e setenta e um mil, sessenta e oito reais e trinta e três centavos)**. De acordo com o 1º Ofício do RI da Capital, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 28928 e registrado em nome de Ivan Chagas Braklini, constando os seguintes gravames: 1) R-4: Hipoteca oriunda do instrumento particular de compra e venda, em favor de Arnaldo Fornerolli e Maria Albertina Fornerolli. 2) R-5: Cessão: os credores cederam e transferiram ao Itaú Rio S/A Crédito Imobiliário os seus direitos creditórios decorrentes da hipoteca objeto do R-4. Entretanto, conforme informado pelo credor hipotecário às fls. 782/783, houve a quitação da referida hipoteca. 3) R-6: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 48 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, não existem débitos de IPTU sobre o imóvel (inscrição nº 0026380-6). 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\$ 287,63, referentes aos exercícios de 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 26819-3). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 369.610,52. Entretanto, conforme informado à fl. 742, o condomínio dará quitação ao arrematante até a data da imissão na posse do imóvel objeto do leilão. 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 parágrafo único do artigo 130 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, 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, para participar deste 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 do lance ofertado, 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. Caso após os inícios dos trabalhos ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente de 0,5% (meio por cento) a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será *pro rata*), sem prejuízo da reposição das despesas. – 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 treze dias do mês de abril de dois mil e vinte e seis.