

JUÍZO DE DIREITO DA TRIGÉSIMA SEGUNDA 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 Cobrança de Cotas Condominiais proposta por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRÍNCIPE DE GALLES, sucedido por G5 PRECATÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO- PADRONIZADOS em face de ESPÓLIO DE JOSEMAR DESTERRO LEMOS (Processo nº 0345544-47.2011.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. FLAVIA DE AZEVEDO FARIA REZENDE CHAGAS, Juíza de Direito na Trigésima Segunda Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao ESPÓLIO DE JOSEMAR DESTERRO LEMOS, através da inventariante, Sandra Maria Coelho Lemos, ou quem fizer em suas vezes, de que no dia **22/06/2026**, 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, ou no dia **25/06/2026**, 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. 622, descrito e avaliado às fls. 661, em 26/08/2024, com a ratificação do valor da avaliação às fls.677, em 30/01/2025. **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA: IMÓVEL AVALIADO:** apartamento residencial, situado na Rua Borda do Mato, nº 298, Apartamento 308, Grajaú, RJ. Devidamente dimensionado e caracterizado no 10º Ofício do Registro Geral de Imóveis, matrícula 28070 e na inscrição municipal de nº 1.199.259-1 (IPTU). **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: PRÉDIO:** residencial, afastado do alinhamento da via pública, com portão de ferro antes do hall de entrada, portaria 24h, interfone, câmeras de segurança, sem garagem e sem elevador. **APARTAMENTO 308:** 77m², 3 quartos. **DA REGIÃO:** O imóvel localiza-se no bairro do Grajaú, bairro servido de todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgoto. Além de ter acesso a farto comércio, bancos, supermercados e transportes públicos. **METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** Avaliação realizada, utilizando o método comparativo direto de dados do mercado da região **AVALIAÇÃO:** considerando a localização do imóvel, área construída e estado de conservação, avalio o bem acima descrito em R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), atualizado em **R\$ 327.974,78 (trezentos e vinte e sete mil, novecentos e setenta e quatro reais e setenta e oito centavos)**. De acordo com o 10º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 28070 e registrado em nome de espólio de Josemar Desterro Lemos, constando, no R-2, Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, ação de Execução Fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro, processo nº 2006.120.032454-7. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 77m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, não existem débitos de IPTU pendentes sobre o referido imóvel até o exercício de 2026 (FRE 1.199.259-1). 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 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 491726-6). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida

unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 456.757,03. De acordo com informação prestada pelo credor, o mesmo outorgará, em favor do arrematante, quitação do débito condominial da referida unidade pelo produto do leilão, porém prosseguirá com o processo em face do executado (antigo proprietário) até a quitação total dos valores devidos. 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. Nos termos do Artigo 895, incisos I e II, os interessados em adquirir o bem em prestações, deverão apresentar a proposta por escrito nos autos, até o início do primeiro leilão, por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, por valor que não seja considerado vil. 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 vinte e dois dias do mês de maio de dois mil e vinte e seis.