

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 de Cotas Condominiais proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO FIGUEIRA em face de ORLANDO BENEDITO JUNIOR e SHEILA MARIA MONTEIRO BENEDITO (Processo nº 0021219-37.2014.8.19.0208), na forma abaixo:

O Dr. JUAREZ COSTA DE ANDRADE, Juiz de Direito na Quinta Vara Cível Regional do Méier, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a ORLANDO BENEDITO JUNIOR e SHEILA MARIA MONTEIRO BENEDITO, de que no dia **31/08/2026**, 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 **03/09/2026**, 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. 264, com a devida intimação da penhora à fl. 370, descrito e avaliado às fls. 407/408, em 10/12/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Em atendimento à determinação judicial contida no mandado de avaliação 1169/2024 informo a V. Exa que não foi possível proceder a vistoria direta .em razão de ter me dirigido ao endereço mencionado e ninguém respondeu os meus chamados Diante do exposto, com intuito de dar cumprimento a ordem judicial e em observância a Ordem de Serviço 01/2011 da CAJ, procedi a avaliação indireta do imóvel com base nos dados constantes na documentação digitalizada que instrui o mandado. IMÓVEL: Imóvel situado na Avenida Marechal Rondon, nº 994, apartamento 402 – Rocha. Verifiquei um prédio com seis andares e uma cobertura, um elevador, aparentemente sem porteiro, garagem no térreo, a mais o que pude observar. Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 1º Ofício de Registro Geral sob matrícula 20051, apartamento e inscrição imobiliária 1237729-7. Nesse caso, avalio indiretamente o imóvel acima em R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), atualizado em **R\$ 196.784,87 (cento e noventa e seis mil, setecentos e oitenta e quatro reais e oitenta e sete centavos)**. De acordo com o 1º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 20051, e registrado em nome de Orlando Benedito Junior e Sheila Maria Monteiro Benedito, constando, no R-12, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 69m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, não existem débitos de IPTU até o exercício de 2026 (FRE 1237729-7). 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: 508518-8). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 372.204,39. De acordo com informação prestada pelo condomínio, o mesmo concederá, 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. De acordo com a respeitável decisão de fls. 492/493, o devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no art. 651, do CPC, até o momento imediatamente anterior à adjudicação ou à alienação dos bens. em hipótese alguma será deferida essa possibilidade após os referidos momentos. A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição do valor das despesas para a realização das praças. Se, uma vez iniciado os trabalhos do leiloeiro, ocorrer a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento do equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, objetiva obstar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus – 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 oito dias do mês de julho de dois mil e vinte e seis.