

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 CONDOMINIO DO EDIFÍCIO LANA em face de ESPÓLIO DE CLEUSA HELIONE FERREIRA DOS SANTOS (Processo nº 0141700-63.2017.8.19.0001), 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 ESPÓLIO DE CLEUSA HELIONE FERREIRA DOS SANTOS, através de seu testamenteiro e inventariante CLEIDSEN FERREIRA SANTOS FILHO, de que no dia **24/08/2026**, 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 **27/08/2026**, 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. 891 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 236, com a devida intimação da penhora à fl. 259, descrito e avaliado às fls. 384, em 20/02/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA:** Visita ao imóvel realizada em 20/02/2024, às 10h 50m, tendo sido recebido pelo responsável pela empresa Plugin, atual locatária do imóvel que franqueou a entrada no imóvel. Informações prestadas também pelo porteiro do edifício. BEM IMÓVEL: Apartamento 508 do Edifício na Avenida Franklin Roosevelt, nº 23, na freguesia de São José, e a fração de 85/10.000 do domínio útil do terreno, foreiro ao Domínio da União, caracterizado e dimensionado na matrícula 25870-2-BE do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro. **DO PRÉDIO:** Edifício Lana, com 15 pavimentos mais cobertura, onze salas por andar. Portaria com piso em cerâmica, paredes em cerâmica/acrílico/espelhos. Porta principal em vidro e metal mais porta interna automática de correr em vidro. Painel indicativo de ocupantes. Ar-condicionado. 03 elevadores modernizados. Sistema de câmeras. Balcão revestido de porcelanato e espelho. Saída de serviço voltada para a O edifício tem fachada em alvenaria e é voltado para a Avenida Franklin Roosevelt, Avenida Presidente Antônio Carlos e Avenida Churchill. Funcionamento da portaria de 7h às 19h, durante a semana para público e 24 horas para ocupantes. Encontra-se em bom estado de conservação, aparentando ter sido recentemente reformado. **DO IMÓVEL:** Com inscrição no IPTU sob o nº 0.287.384-2, com tipologia para uso nãoresidencial. Possui 60 metros quadrados de área edificada. Possui hall de entrada com piso em granito e um pequeno espaço recuado com pia de granito e armários. Banheiro com piso em cerâmica preta, pia moderna de vidro e chuveiro elétrico. A sala encontra-se atualmente dividida por Dry-Wall em 03 ambientes e tem piso de porcelanato. Possui 03 janelas em esquadria de alumínio. O imóvel é voltado para a Avenida Churchill e para a Avenida Antônio Carlos. Encontra-se em bom estado de conservação. Localiza-se em importante ponto comercial, próximo aos Tribunais, Aeroporto Santos Dumont, OAB, Ministério Público, bem como estação de VLT, próximo à orla. AVALIO O BEM IMÓVEL, diretamente, nos termos da matrícula nº 25870-2-BE, do 7º Ofício de

Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro em R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais), atualizado em **R\$295.177,30 (duzentos e noventa e cinco mil e cento e setenta e sete reais e trinta centavos)**.

De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel, Foreiro ao Domínio da União, encontra-se matriculado sob o nº 25870-2-BE, e registrado em nome de Cleusa Helione Ferreira dos Santos, constando os seguintes gravames: 1) R.07: Penhora oriunda do presente feito; 2) R.08: Penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ, processo nº 0320336-85.2016.8.19.0001, movido pelo Município do Rio de Janeiro em face de Nelson Cuptnik. Todavia, às fls. 129, consta o Testamento Público nomeando herdeiro universal de todos os bens, sejam eles de que natureza forem, móveis ou imóveis a Cleidsen Ferreira Santos Filho, no qual foi devidamente citado às fls. 165. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 60 m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2012 até 2020 e 2026, no valor de R\$ 39.555,45, mais acréscimos legais (FRE 02873842). 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 (Nº CBMERJ: 148918-6). Constam, ainda, débitos condominiais juntados pela parte autora às fls. 263, atualizados até 10/05/2025, no valor de R\$ 72.124,67. 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 medidas e confrontações do imóvel, eventualmente constante no presente edital, são extraídas dos registros imobiliários, laudo de avaliação e demais documentos anexados aos autos. Eventuais informações a respeito de ocupação/invasão/desocupação do imóvel deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação. Na hipótese do imóvel encontrar-se tombado caberá ao arrematante observar a legislação vigente, principalmente no que se refere à conservação do bem e restrições de uso. É de responsabilidade do arrematante verificar, antes do leilão, eventual restrição de uso do imóvel, inclusive restrição construtiva, restrição ambiental, dentre outras. 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 em até 72 horas de antecedência e habilitados até o momento do leilão. Nos pagamentos mediante guia judicial, deverão ser desconsideradas as datas de vencimento indicadas nas guias, cabendo ao arrematante observar os prazos estabelecidos no presente edital. 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. A apresentação da proposta não suspende o leilão, conforme o § 6º do Artigo 895 do CPC. Em caso de parcelamento do valor da arrematação de bem imóvel, o saldo parcelado será garantido por hipoteca judicial a ser gravada sobre o próprio imóvel arrematado. É de exclusiva responsabilidade do arrematante efetuar o cálculo da atualização do valor das parcelas e emitir guia judicial para recolhimento do valor devido. Caso o proponente deixe de honrar a proposta homologada, ficará o mesmo obrigado a pagar multa equivalente a 25% do valor da proposta, assim como a pagar a taxa de comissão do leilão de 5% sobre o valor da proposta, sem prejuízo de outras penalidades previstas em lei. Os lances à vista deverão ser efetuados exclusivamente no site do Leiloeiro (www.rymerleiloes.com.br), sendo vencedor aquele que oferecer o maior valor. 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, além da comissão do leiloeiro, 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, ficando o arrematante remisso impedido de participar de novos leilões. A comissão do Leiloeiro, na proporção de 5% sobre o valor da arrematação, também será devida na hipótese do exequente arrematar com créditos (independente de exibir ou não o preço). Os leilões previstos neste edital ocorrerão, nos dias e horários indicados, exclusivamente em ambiente eletrônico (www.rymerleiloes.com.br), não havendo possibilidade de oferecimento de lances por meio diverso. Os leilões poderão, a critério do Leiloeiro, ser transmitidos, em tempo real, por intermédio do site *rymerleiloes.com.br*. Entretanto, em razão de problemas técnicos, a transmissão pode não ser possível ou sofrer interrupções totais ou parciais, o que, em nenhuma hipótese, invalidará e/ou postergará o ato. Durante a alienação, os interessados deverão ficar atentos à dinâmica da contagem regressiva dos lances no site do Leiloeiro, até o encerramento do leilão, havendo ou não transmissão do ato. Ao participar do leilão, o interessado concorda com todas as condições previstas neste edital. Os lances ofertados são irretratáveis, sem direito ao arrependimento. – 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 quatorze dias do mês de julho de dois mil e vinte e seis.