

JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA NONA 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 DO EDIFÍCIO SÃO CLEMENTE em face de ESPÓLIO DE CARLOS BEVILAQUA DE MAGALHÃES FRAENKEL (Processo nº 0221813-38.2016.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. NATASCHA MACULAN ADUM DAZZI, Juíza de Direito na Quadragésima Nona 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 CARLOS BEVILAQUA DE MAGALHÃES FRAENKEL, através do seu inventariante, Carlos Guilherme Bevilaqua de Magalhães Fraenkel, ou quem fizer vem suas vezes, a HENRIQUE GUILHERME BEVILACQUA DE MAGALHÃES FRAENKEL e a RUSIA RAMOS GUILHERME, de que no dia **21/09/2026**, às 12:00 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER ([www.rymerleiloes.com.br](http://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 **24/09/2026**, 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. 600, descrito e avaliado às fls. 693/694, em 03/07/2023. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** IMÓVEL: Apartamento 603 da Rua Davi Campista, nº 296, Humaitá, devidamente registrada, dimensionada e caracterizada no 2º Ofício do Registro Geral de Imóveis e pela inscrição municipal de nº 0520187-6 (IPTU), área edificada 135 m2. PRÉDIO: Edifício com portaria 24 horas e estrutura de lazer. Imóvel residencial com direito a uma vaga de garagem, dividido em três quartos, sendo um deles com pequena varanda, sala com varanda, um banheiro antigo, cozinha, dependência completa de serviço. Área social do apartamento com piso em taco de madeira. Necessitando de obras. DA REGIÃO: Rua em aclave. Área encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do Município como distribuição de energia elétrica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, servido por transporte público. METODOLOGIA AVALIATÓRIA: Avaliação feita de forma direta, com acesso ao imóvel, utilizando método comparativo direto de dados do mercado imobiliário da região no mês de julho/2023. Avalio o imóvel acima descrito, em R\$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais), atualizado em **R\$ 1.946.197,60 (um milhão, novecentos e quarenta e seis mil, cento e noventa e sete reais e sessenta centavos)**. De acordo com o 3º Ofício do RI, o ref. imóvel, com direito a uma vaga de garagem, encontra-se registrado em nome de Carlos Bevilaqua de Magalhães Fraenkel. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 135m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal e petição às fls. 1.276, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2016 até 2026, no valor de R\$ 79.037,79, mais acréscimos legais (FRE 0520187-6). 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\$ 1.159,66, referentes aos exercícios de 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 2426449-1). De acordo com planilha às fls. 1.156/1.158, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em abril/2026, ao valor de R\$ 405.483,75. A venda se dará livre e

desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908 do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional. 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. O bem será vendido ao maior lance ofertado, podendo o(s) mesmo(s) ser(em) adjudicado(s) pelo Exequente nas seguintes hipóteses: a) pelo preço da avaliação; b) havendo licitantes, com preferência em igualdade de condições, com a melhor oferta, no prazo de 30 (trinta) dias. Em relação à preferência na arrematação, deverão ser observadas as regras insertas no artigo 892, §§ 2º e 3º do CPC. 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](http://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](http://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](http://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](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br) e no sítio do leiloeiro público: [www.rymerleiloes.com.br](http://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, ou com o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 dias; 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 dezoito dias do mês de agosto de dois mil e vinte e seis.