

JUIZO DE DIREITO DA SEXTA VARA DE ORFÃOS E SUCESSÕES DA COMARCA
DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos do inventário de GLAUCUS CALVET CAJATY e MARIA DEA MARQUES CAJATY (Processo nº 0062015-52.1990.8.19.0001 – antigo 1990.001.064825-7), na forma abaixo:

A Dra. PAULA DE MENEZES CALDAS, Juíza de Direito na Sexta Vara de Órfãos e Sucessões da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a MARIA ELIZABETH CAJATY MARTINS, ESPÓLIO DE PEDRO PAULO MARQUES CAJATY, através de sua inventariante Lucia de Brito Romero Cajaty e MARIA DA GLÓRIA MARQUES CAJATY DE SANTANA de que no dia **06/05/2024**, 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, serão apregoados e vendidos a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **09/05/2024**, 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, os imóveis descritos e avaliados às fls. 1776 e 1779. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** BEM IMÓVEL: apartamento 301 do prédio situado na rua Araxá nº 511; caracterizado e dimensionado na transcrição livro 3-AG nº 28184 do 10º Ofício do Registro Geral de Imóveis. PRÉDIO: Com 3 andares, sem garagem, estrutura de concreto armado e revestimento em argamassa com pintura; portões de ferro devassados; janelas em esquadrias de madeira; de construção antiga, no alinhamento em relação à via pública. Encontra-se externamente em bom estado de conservação. IMÓVEL. Com inscrição no IPTU sob o nº 0.541.216-8 situado na rua Araxá, nº 511, aptº 301, Grajaú, nesta cidade, com tipologia de utilização residencial e posição de frente. O imóvel possui oitenta metros quadrados (80 m²) de área edificada. Ano de construção 1947. AVALIO O BEM MÓVEL, INDIRETAMENTE; nos termos da transcrição livro 3-AG nº 28184 do 10º Ofício do Registro Geral de imóveis em **R\$ 363.000,00 (trezentos e sessenta e três mil reais)**. De acordo com o 10º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se transcrito no livro 3-AG, fls. 21, nº 28184, em 04/11/1970 e registrado em nome de Glaucus Calvet Cajaty. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 80 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2018 a 2024 no valor de R\$ 10.373,51, mais acréscimos legais (FRE 0541216-8). 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\$ 368,53, referentes aos exercícios de 2018 a 2020 (Nº CBMERJ: 2101456-8). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 75.502,93, existindo ação de cobrança ajuizada perante o Juízo da 38ª Vara Cível da Comarca da Capital - processo nº 0107015-88.2021.8.19.0001. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:**

Imóvel situado na Rua Marechal Trompovski, 42, devidamente registrado no 11º Registro de Imóveis, inscrito no IPTU sob o número 0208414-3. Construção: Imóvel residencial, posição de frente, datado do ano de 1938 com área edificada em 282 metros quadrados. Da Região: Área Mista, com vasto comércio, acesso a transporte público, inclusive Metrô. Metodologia Avaliatória: Foi utilizado o mercado de compra e venda no mês de março de 2023 e o equilíbrio entre oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do Avaliado. Assim, considerando a localização, área construída, idade, e situação atual de oferta e procura, bem como o ITBI, ATRIBUO ao bem acima descrito, o valor de **R\$ 990.000,00 (novecentos e noventa mil reais)**. De acordo com o 11º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 140544 e registrado em nome de Glaucus Calvet Cajaty e sua mulher Maria Déa Marques Cajaty. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 282 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2018 a 2024 no valor de R\$ 41.917,58, mais acréscimos legais (FRE 0208414-3). 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\$ 737,03, referentes aos exercícios de 2018 a 2020 (Nº CBMERJ: 111340-6). 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 haja proposta, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, que seja permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 03 (três) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo junto ao Banco do Brasil, em 30, 60 e 90 dias contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). 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. Cientes de que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, prevista no art. 358 do Código Penal, sob pena de detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Não havendo expediente forense na data designada, o

leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. Caso após os inícios dos trabalhos ocorra 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. Na forma do artigo 892, caput, do NCP, fica autorizado que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. – Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos onze dias do mês de março de dois mil e vinte e quatro. – Eu, Edgar Ferreira Filho, Mat. 01-13265 - Chefe de Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. Dra. Paula de Menezes Caldas – Juíza de Direito.