

JUIZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO YORIMAR em face de ESPÓLIO DE MANOEL FRANCISCO DA COSTA e ESPÓLIO DE FLAVIA GONÇALVES DA COSTA (Processo nº 0434173-21.2016.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. ANNA ELIZA DUARTE DIAB JORGE, Juíza de Direito na Vigésima 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 MANOEL FRANCISCO DA COSTA e ao ESPÓLIO DE FLAVIA GONÇALVES DA COSTA, através de sua inventariante, Karen Gonçalves Souza Costa, de que no dia **20/05/2024**, 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, será apregoado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **23/05/2024**, 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, o imóvel penhorado à fl. 428, com a devida intimação da penhora às fls. 463, descrito e avaliado às fls. 492/493. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** IMÓVEL: Apartamento S-201, do Edifício situado na Rua Fonseca Teles, sob o nº. 113, na freguesia de São Cristovão, nesta cidade. Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, registrado nº. 12456 e na inscrição municipal de nº. 0.977.765-7 (IPTU). Unidade utilizada para fins residencial, com 64 m² de área edificada, não sendo possível a mensuração de sua segmentação e estado de conservação devido a modalidade de avaliação utilizada. PRÉDIO: idade (1969). REGIÃO: Encontra-se servida por todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, utilizando de rede de transportes públicos. Avalio indiretamente o imóvel acima, em **R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais)**. De acordo com o 3º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 12.456 e registrado em nome de Manoel Francisco da Costa e sua mulher Flavia da Costa, constando, no R-4, penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 64 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, não existem débitos de IPTU (FRE 0977765-7). 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\$ 378,59, referentes aos exercícios de 2020 a 2022 (Nº CBMERJ: 426980-9). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 116.944,30. 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, suprindo, 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 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 N° 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 a remição ou 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. – Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos dezoito dias do mês de março de dois mil e vinte e quatro. – Eu, Evly Costa Selim, Mat. 01-23248 - Chefe de Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. Dra. Anna Eliza Duarte Diab Jorge – Juíza de Direito.