

## JUÍZO DE DIREITO DA SEXTA 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 CONDOMÍNIO CIVIL BOULEVARD RIO SHOPPING em face de RAPHAEL CUNHA DA SILVA, LUIS CARLOS ESTÁCIO DA SILVA e CLORIS MARIA CUNHA DA SILVA (Processo nº 0015378-32.2016.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. LUCIANA DE OLIVEIRA LEAL HALBRITTER, Juíza de Direito na Sexta 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 RAPHAEL CUNHA DA SILVA, LUIS CARLOS ESTÁCIO DA SILVA e CLORIS MARIA CUNHA DA SILVA, 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](http://www.rymerleiloes.com.br)), pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **23/05/2024**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der independente da avaliação, o imóvel penhorado à fl. 624, com a devida intimação da penhora às fls. 629, descrito e avaliado às fls. 790/792, com a ratificação do valor da avaliação às fls. 844/845, em 28/10/2023. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Imóvel: RUA FLORENTINA, 59, CASCADURA Cuida-se de imóvel matriculado no Cartório do Sexto Ofício do Registro de Imóveis sob o número 126.910, e que recebe inscrição imobiliária fiscal municipal de número 0.828.898-7 (IMÓVEL FRENTE). Da Localização do Imóvel e Características da Região: Trata-se de imóvel situado em logradouro pavimentado, sendo provido dos serviços públicos essenciais de energia elétrica, esgoto sanitário, água, telefonia e iluminação pública. O bairro de Cascadura é predominantemente de ocupação residencial, mas dotado de comércio e serviços. Há disponibilização de transporte rodoviário bem como ferroviário (estação da Supervia Cascadura). Em razão de proximidade com comunidades irregulares, estatísticas de ocorrências policiais elevadas e recorrente noticiário de eventos violentos na região, houve uma significativa depreciação nos imóveis residenciais e não residenciais da localidade, havendo muitos imóveis desocupados. Mercado imobiliário na região desaquecido. Aparente estado de conservação ruim do imóvel. Da avaliação: Assim, considerando a sua localização, área edificada, dados técnicos, idade e aparente estado geral de conservação do prédio, AVALIO INDIRETAMENTE o bem acima descrito, com sua correspondente fração ideal que lhe couber em **R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)**. De acordo com o 6º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 126.910 e registrado em nome de Luis Carlos Estácio da Silva e Cloris Maria Cunha da Silva, constando os seguintes gravames: 1) Av.1: Arresto oriundo do presente feito, 2) R.3: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de Nova Iguaçu, processo nº 0037470-58.2014.8.19.0038, figurando como exequente, Marcellino Martins Imobiliária S/A, e como executada, USL Comércio e Confecção de Roupas Ltda; 3) R.4: Convoação do Arresto em Penhora, oriundo do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 288m² de área edificada e conforme Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos

exercícios de 2017 a 2024 no valor de R\$ 139.867,16, mais acréscimos legais (FRE 0828898-7). 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\$ 5.397,98, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 377226-6). 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 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](http://www.rymerleiloes.com.br), desde que estejam devidamente cadastrados no site e habilitados em até 72 horas de antecedência do presente leilão. Caso o licitante vencedor não honre com o pagamento, será apresentado o lance imediatamente anterior e assim sucessivamente. 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. O interessado em adquirir o bem em prestações deverá apresentar ao Juízo, por escrito, até o início do primeiro ou do segundo leilão, proposta de aquisição do bem, na forma do art. 895 do CPC. – 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; 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 quatro dias do mês de abril de dois mil e vinte e quatro. – Eu, Marcia Teixeira Amaral, Mat. 01-24404 - Chefe de Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. Dra. Luciana de Oliveira Leal Halbritter - Juíza de Direito.