

JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL REGIONAL DE MADUREIRA

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Execução de Título Extrajudicial proposta por VIANA RUAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA em face de JORGE JOSE DOS SANTOS (Processo nº 0003233-64.2009.8.19.0202 - antigo 2009.202.003268-1), na forma abaixo:

O Dr. JOÃO FELIPE NUNES FERREIRA MOURÃO, Juiz de Direito na Segunda Vara Cível Regional de Madureira, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a JORGE JOSE DOS SANTOS, de que no dia **13/05/2024**, 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 **16/05/2024**, 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. 231, descrito e avaliado às fls. 310. DIREITO E AÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** IMÓVEL situado à RUA JOSÉ MACHADO, 29, CASA 09 - IRAJÁ. Trata-se de casa situada em rua asfaltada, provida de serviços públicos essenciais de energia elétrica, água e iluminação pública, havendo razoável comércio nas adjacências, bem como fácil acesso a transportes públicos. Desse modo, considerando a localização, área, metragem e a base de cálculo atual do ITBI, além dos valores de mercado, AVALIO O BEM ACIMA DESCRITO EM **R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais)**. De acordo com o 8º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 200104 e registrado em nome de Viana Ruas Empreendimentos Imobiliários Ltda. Conforme Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda acostado às fls. 16/18, Viana Ruas Empreendimentos Imobiliários Ltda prometeu vender o imóvel a Jorge José dos Santos. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 88 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU relativo às cotas 10, dos exercícios de 2020 e 2023, no valor de R\$ 4,99, mais acréscimos legais (FRE 3069537-3). 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\$ 146,73, referentes ao exercício de 2018 (Nº CBMERJ: 3343890-4). 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 e Condomínio, 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 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 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 trinta dias do mês de abril de dois mil e vinte e quatro. – Eu, Mariane Territo de Barros, Mat. 01-27828 - Chefe de Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. Dr. João Felipe Nunes Ferreira Mourão – Juiz de Direito.