

## JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA 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 DO EDIFÍCIO LUX II em face de ESPÓLIO DE MARLENE XAVIER PASSOS (Processo nº 0055460-66.2020.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. FERNANDA GALLIZA DO AMARAL, Juíza de Direito na Quarta 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 MARLENE XAVIER PASSOS, através dos herdeiros Patrícia Simone Xavier de Araújo e Marcello Xavier de Araújo, 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](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 **09/05/2024**, 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. 385, descrito e avaliado às fls. 439, em 10/10/2023. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: ENDEREÇO: Rua Conselheiro Lafaiete, número 38, apartamento 504, Copacabana, nesta Cidade. Imóvel registrado no 5º Ofício do Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro, Capital, matrícula 38.164, inscrição municipal 0683856-9 IMÓVEL: No dia da diligência, o imóvel encontrava-se fechado, sem moradores no local, conforme informação do porteiro. Assim, buscando dar efetividade ao princípio da celeridade processual, foi realizada a AVALIAÇÃO INDIRETA. O imóvel está localizado em área urbana, abastecido por transporte público e comércio próximo ao local. O prédio possui 2 elevadores, portaria 24 horas, sem garagem e sem área de lazer. Área edificada: 44m<sup>2</sup>. VALOR DA AVALIAÇÃO: **R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)**. Como parâmetro da avaliação, foi procedida pesquisa em sítios de compra e venda de imóveis, para obtenção de amostras de valores de mercado de imóveis na mesma rua, além de pesquisa no sítio da Prefeitura do Rio de Janeiro, com a realização de simulação do valor do ITBI. De acordo com o 5º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 38.164, tendo sido adjudicado a Marlene Xavier Passos, constando, no R-4, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 44m<sup>2</sup> de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2018 até 2024, no valor de R\$ 12.954,84, mais acréscimos legais (FRE 0683856-9). 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\$ 241,81, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 320846-9). De acordo com planilha às fls. 442/447, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em outubro/2023, ao valor de R\$ 105.734,71. 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, 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](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 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, 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. – 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 três dias do mês de abril de dois mil e vinte e quatro. – Eu, Rafael Leão Pereira Gomes, Mat. 01-32239 - Chefe de Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. Dra. Fernanda Galliza do Amaral - Juíza de Direito.