

JUÍZO DE DIREITO DA QUINQUAGÉSIMA 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 MAR DE LIS em face de ESPÓLIO DE ANTÔNIO DA SILVA RAMALHO e SHEYLA ANTUNES RAMALHO (Processo nº 0283961-85.2016.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. GUILHERME PEDROSA LOPES, Juiz de Direito na Quinquagésima 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 ANTÔNIO DA SILVA RAMALHO, através das herdeiras, Raquel Antunes Silva Ramalho e Márcia Antunes Silva Ramalho, e a SHEYLA ANTUNES RAMALHO, 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 vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **23/05/2024**, 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. 176, descrito e avaliado às fls. 422/423, com a ratificação do valor da avaliação às fls. 454, em 03/08/2020. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: O IMÓVEL:** O apartamento de número 101, situado na Rua Oliveira Lima, nº 25, Grajaú, Rio de Janeiro, RJ, e sua correspondente fração ideal de 1/5 do respectivo terreno. **O APARTAMENTO:** Com uma área edificada de 178 m² (cento e setenta e oito metros quadrados), direito a uma vaga de garagem no pavimento térreo ou no subsolo, posicionado de frente, tipologia apartamento de utilização residencial. O prédio foi construído em 1989. **O TERRENO:** O imóvel edificado está descrito, caracterizado e confrontado na Certidão do 10º Ofício de Imóveis, Matrícula nº 54987, Inscrição IPTU 1.859.214-7. **CONCLUSÃO:** A presente avaliação foi feita de forma indireta, eis que não foi possível o acesso ao imóvel. Assim, considerando-se a sua localização, dimensões, área construída, padrão do logradouro e idade, AVALIO o bem acima descrito, e o respectivo terreno, no valor de R\$ 970.000,00 (novecentos e setenta mil reais), atualizado em **R\$ 1.238.025,50 (um milhão, duzentos e trinta e oito mil, vinte e cinco reais e cinquenta centavos)**. De acordo com o 10º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 54.987 e registrado em nome de Antonio da Silva Ramalho e sua mulher Sheyla Antunes Ramalho, constando os seguintes gravames: 1) R-10: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, decidida nos autos da ação de Execução Fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro (processo nº 0359000-59.2014.8.19.0001); 2) R-11: Penhora oriunda do presente feito; 3) R-12: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, decidida nos autos da ação de Execução Fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro (processo nº 0315480-73.2019.8.19.0001). De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 178m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2011 até 2024, no valor de R\$ 81.950,00, mais acréscimos legais (FRE 1859214-7). 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\$ 971,96, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 787002-5). De acordo com planilha às fls. 627, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em junho/2023, ao valor de R\$ 1.400.435,44. 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, 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 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 nove dias do mês de abril de dois mil e vinte e quatro. – Eu, Rozana Medeiros Lopes dos Santos, Mat. 01-21461 - Chefe de Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. Dr. Guilherme Pedrosa Lopes - Juiz de Direito.