

JUIZO DE DIREITO DA QUINTA 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 DANIEL CUIINAS CUIINAS NETO em face de PAULO FRANCISCO OTONI GUEDES e ESPÓLIO DE VERA LUCIA ROCHA OTONI GUEDES (Processo nº 0112440-97.2001.8.19.0001 – antigo 2001.001.109606-9), na forma abaixo:

A Dra. MONICA DE FREITAS LIMA QUINDERE, Juíza de Direito na Quinta 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 PAULO FRANCISCO OTONI GUEDES e ESPÓLIO DE VERA LUCIA ROCHA OTONI GUEDES, através do seu inventariante, de que no dia **03/06/2024**, 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 **06/06/2024**, 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. 727, com a devida intimação da penhora à fl. 748/749, descrito e avaliado às fls. 784, em 17/08/2023. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL:** Sobrado, situado na Rua Juiz de Fora, nº 179 – Grajaú, Rio de Janeiro, devidamente dimensionado e caracterizado no 10º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula nº 6.950, inscrição municipal nº 0.723.583-1. **SOBRADO:** A avaliação se deu de forma indireta haja vista que o imóvel não pôde ser vistoriado. O imóvel possui 70m² e encontra-se localizado em via pública, em cima de uma loja comercial onde funciona atualmente um bar/restaurante. **DA REGIÃO:** Servida por todos os melhoramentos públicos do município, como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, com acesso a transportes públicos. **DA METODOLOGIA:** Foi utilizado como método de consulta os sítios imobiliários de compra e venda no mês de agosto/2023. Isto posto, avalio o imóvel acima descrito e a correspondente fração ideal do terreno em **R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais)**. De acordo com o 10º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 6.950 e registrado em nome de Paulo Francisco Otoni Guedes casado com Vera Lucia Rocha Otoni Guedes, constando os seguintes gravames: 1) AV-4: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 4ª Vara do Trabalho de Duque de Caxias, extraída dos autos da ação trabalhista, processo nº 0204300-27.2009.5.01.0204; 2) R-5: Penhora por determinação do Juízo da 4ª Vara do Trabalho de Niterói, extraída dos autos da ação trabalhista, processo nº 0330500-66.2003.5.01.0244, movido por Sheila Duarte da Silva em face de Paulo Francisco Otoni Guedes e outros; 3) R-6: Penhora por determinação do Juízo da 4ª Vara do Trabalho de Duque de Caxias, extraída dos autos da ação trabalhista, processo nº

0204300-27.2009.5.01.0204, movida por União Federal em face de Paulo Francisco Otoni Guedes e outros; 4) R-7: Penhora do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 70 m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 1991, 1992, 1998 a 2002, 2005 a 2007, 2009, 2018 até 2024, no valor de R\$ 31.030,77, mais acréscimos legais (FRE 0723583-1). 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\$ 613,36, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 1899521-7). 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, 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 vinte e nove dias do mês de abril de dois mil e vinte e quatro. – Eu, Meire Lucia Fernandes, Mat. 01-23609 - Chefe

de Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. Dra. Monica de Freitas Lima Quindere -
Juíza de Direito.