

JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA
DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMINIO DO EDIFICIO PARQUE RESIDENCIAL LARANJEIRAS em face de ESPOLIO DE MARIA DA CONCEIÇÃO CARVALHO, CELIA CARVALHO MARYINS, MÔNICA MARIA DE CARVALHO SIMÃO, MÁRCIA MARIA DE CARVALHO SIMÃO e MARIA NAZARETH CARVALHO MARTINS (Processo nº 0212368 35.2012.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. LUIZ EDUARDO DE CASTRO NEVES, Juiz de Direito na Vigésima Primeira 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 MARIA DA CONCEIÇÃO CARVALHO, através de seus herdeiros e sucessores, MÔNICA MARIA DE CARVALHO SIMÃO, MÁRCIA MARIA DE CARVALHO SIMÃO, MARIA NAZARETH CARVALHO MARTINS e ao ESPÓLIO DE CELIA CARVALHO MARYINS, através de seu representante legal, de que no dia **10/06/2024**, 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 apregoado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **13/06/2024**, 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. 660, descrito e avaliado às fls. 768, em 11/01/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** IMÓVEL: Apartamento 520, situado na Rua das Laranjeiras 336 bloco 1, apartamento 520 Entrada B – Laranjeiras - imóvel registrado no 9º Ofício do Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, Matr 102.870 – RJ. Trata-se de bem de utilização residencial, idade 1972, inscrição: 0.986.742-5, com 24 m² de área oficialmente edificada, segundo consta no espelho de IPTU. SEM VAGA DE GARAGAEM, conforme consta na escritura. PRÉDIO: Condomínio com (2) blocos com sistema de câmeras, capela, área com churrasqueira, quadra de futebol, academia (terceirizada), bicicletário, salão de festas, portaria 24 horas. Condomínio com regras rígidas de convivência. APARTAMENTO: em razão da não entrada no imóvel, não é possível avaliar seu estado. REGIÃO: Comércio farto, transporte público disponível, bares e restaurantes. Colado ao clube hebraica, curso de idiomas. Valor atribuído ao imóvel acima descrito: **R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais)**. Obs: Realizei depreciação levando em conta o tempo que o imóvel se encontra fechado. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 102.870 e registrado em nome de Maria da Conceição Carvalho, constando, no R-3, penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 24 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU no exercício de 2023 no valor de R\$ 1.352,20, mais acréscimos legais (FRE 0986742-5). 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\$ 246,33, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ:

431396-1). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 119.631,74. 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, 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, 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. Será deferida comissão em 2,5% do valor da avaliação, caso o leilão seja suspenso por pagamento ocorrido no dia da praça. – 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, Diego Abrantes Ferreira, Mat. 01-27417 - Chefe de Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. Dr. Luiz Eduardo de Castro Neves – Juiz de Direito.