

## JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA 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 Cobrança proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO "GABY" em face de ESPÓLIO DE ALFREDO NUNES TOMAS e ESPÓLIO DE AUGUSTA RIBEIRO NUNES (Processo nº 0162433-31.2009.8.19.0001 - antigo 2009.001.163091-3), na forma abaixo:

O Dr. JOSIMAR DE MIRANDA ANDRADE, Juiz de Direito na Vigésima 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 ALFREDO NUNES TOMAS e ao ESPÓLIO DE AUGUSTA RIBEIRO NUNES, através da inventariante, Mônica Moulim Lopes, ou quem fizer em suas vezes, e a Alfredo Henrique Nunes Tomás, de que no dia **15/07/2024**, 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 a partir do valor da avaliação, e no dia **18/07/2024**, 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. 242, descrito e avaliado às fls. 463, em 06/10/2023. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: OBJETO DA AVALIAÇÃO: Loja 47-B, caracterizada e dimensionada na matrícula nº 14889 do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. Com inscrição no IPTU sob o nº 0687282-4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL: situada na Avenida Nossa Senhora de Fátima, 47-B, Centro, Rio de Janeiro, a loja possui 216 metros quadrados de área edificada e está situada em rua asfaltada, próxima do comércio, restaurantes e dos meios de transportes públicos. AVALIAÇÃO: atribuo ao imóvel, o valor de **R\$ 838.140,00 (oitocentos e trinta e oito mil, cento e quarenta reais)**. De acordo com o 2º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 14889 e registrado em nome de Alfredo Nunes Tomaz, casado com Augusta Ribeiro Nunes Tomaz, constando os seguintes gravames: 1) R-5: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital, decidida nos autos da Execução Fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro (processo nº 2004.120.033052-0); 2) R-6: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital, decidida nos autos da Execução Fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro (processo nº 0189652-24.2006.8.19.0001); 3) R-7: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital, decidida nos autos da Execução Fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro (processo nº 0220982-68.2008.8.19.0001); 4) Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 216m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2000 até 2006, e de 2010 até 2024, no valor de R\$ 746.020,21, mais acréscimos legais (FRE 0687282-4). 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\$ 5.530,58, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 322766-7). De acordo com planilhas às fls. 415/419, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em dezembro/2022, ao valor de R\$

172.172,68. 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, desde que o montante da venda comporte, após satisfeito o crédito do autor, tais débitos. Caso contrário, fica ciente o arrematante que arcará com os mesmos. 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](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 quinze dias do mês de maio de dois mil e vinte e quatro. – Eu, Flavio Plastina Cardoso, Mat. 01-22061 - Chefe de Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. Dr. Josimar de Miranda Andrade - Juiz de Direito.