

JUÍZO DE DIREITO DA TRIGÉSIMA TERCEIRA 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 CONDOMINIO DO EDIFÍCIO SOLYMAR em face de ESPOLIO DE HILDA PEREIRA DE ALMEIDA (Processo nº 0157393-15.2002.8.19.0001 - antigo 2002.001.159805-3), na forma abaixo:

O Dr. ANDRE AIEX BAPTISTA MARTINS, Juiz de Direito na Trigésima Terceira 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 HILDA PEREIRA DE ALMEIDA, através de seu inventariante José Mauro Almeida Carreira, LUIZ AUGUSTO PEREIRA SOUTO MAIRO, JACQUES BRONCHTEIN e MINA MANN BRONCHTEIN, de que no dia **29/07/2024**, 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 **01/08/2024**, 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. 175, descrito e avaliado às fls. 735, em 06/03/2022, e ratificado às fls. 833. DIREITO E AÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** IMÓVEL: Situado na Praia de Botafogo, número 356, Edifício Solymer bairro de Botafogo, apartamento 1235, localizado de fundos para a rua, studio e sem vaga de garagem, com 21m² de área construída. PRÉDIO: Construção datada de 1958, utilizada para fins residenciais, com elevadores, interfone e porteiro. DA REGIÃO: Localiza-se na zona sul do Rio de Janeiro e encontra-se servida por todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, transporte coletivo, proximidade com praia. METODOLOGIA: Foi utilizado o método comparativo direto de pesquisa de mercado imobiliário na região, nesta data, para ser encontrado o valor médio do metro quadrado no local. Avalio o imóvel acima em R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), atualizado em **R\$ 277.239,40 (duzentos e setenta e sete mil duzentos e trinta e nove reais e quarenta centavos)**. De acordo com o 3º Ofício do RI, o ref. imóvel, foreiro em parte ao domínio da União e em parte aos herdeiros de Raul Regis de Oliveira e Charles Joseph Koenig, encontra-se matriculado sob o nº 0052278 e registrado em nome de Luiz Augusto Pereira Souto Mairo, constando os seguintes registros: 1) AV-1: Hipoteca em favor de Predial Franco Brasileira; 2) R-3: Promessa de Venda a Jacques Bronchtein e Mina Mann Bronchtein; 3) R-5: Promessa de Cessão a Hilda Pereira de Almeida; 4) R-7: Penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos do processo nº I-1416/1999, movido pelo Município do Rio de Janeiro em face de Luiz Augusto Pereira Souto Mairo; 5) R-8: Penhora oriunda do presente feito; 6) R-9: Penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos do processo nº 0100174-87.2015.8.19.0001, movido pelo Município do Rio de Janeiro em face de Luiz A P S Mairo. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 21 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação

Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 1998, 2011 a 2018 no valor de R\$ 10.289,46, mais acréscimos legais (FRE 0652029-0). 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\$ 245,39, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 2107881-1). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 169.202,57. A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do art. 908 do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, 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. Eventuais interessados em adquirir o referido bem em prestações deverão apresentar proposta de aquisição, por escrito, com a devida antecedência, na forma prevista no artigo 895 do CPC. Caso, após o início dos trabalhos do leiloeiro, ocorra a remição, ou qualquer outro ato do devedor ou do credor, que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação, por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pró-rata), sem prejuízo da reposição das despesas. – 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. Na forma do art. 892, caput, do CPC, fica autorizado, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no

prazo de 15 (quinze) dias. – Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos vinte e sete dias do mês de maio de dois mil e vinte e quatro.