

JUÍZO DE DIREITO DA SÉTIMA VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança de Cotas Condominiais proposta por CONDOMÍNIO VIVENDA DE JACAREPAGUÁ em face de ESPÓLIO DE DINAH MARTINS DE BARROS (Processo nº 0049088-19.2016.8.19.0203), na forma abaixo:

A Dra. ANDRÉIA FLORÊNCIO BERTO, Juíza de Direito na Sétima Vara Cível Regional de Jacarepaguá, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao ESPÓLIO DE DINAH MARTINS DE BARROS, através dos herdeiros: Antônio de Barros e José Martins, de que no dia **22/07/2024**, 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 vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **25/07/2024**, 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. 354, com a devida intimação da penhora à fl. 363, descrito e avaliado às fls. 397, em 12/09/2022. Imóvel: Estrada do Camorim, nº 120, Apartamento 406 do Bloco 12 – Jacarepaguá/RJ. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Apartamento 406, de 2 quartos, na Estrada do Camorim 120, bloco 12, apartamento 406, Camorim, Condomínio Vivenda de Jacarepaguá, ocupado por terceiros que não quiseram franquear a entrada, no valor de **R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**. Trata-se o local de condomínio de baixa renda, sem elevador, muito antigo, com mais de 30 anos, garagem aberta e estrutura de lazer simples (parquinho e quadra), tendo duas portarias de acesso ao condomínio e, bloco trancados com interfone, e sem porteiro para acesso a cada apartamento do bloco. O condomínio, por ser muito antigo, em relação aos outros do bairro que foram construídos na época das Olimpíadas, possuindo a mesma metragem, mas com boas infra-estruturas de lazer e com elevador, fez com que seu valor de venda real não correspondente com alguns anúncios de site de imóveis, conforme consulta realizada entre os próprios moradores e comerciantes do bairro. Assim, AVALIO o imóvel acima descrito e a corresponde fração ideal de terreno em R\$ 150.000,00; atualizado em **R\$ 166.343,63 (cento e sessenta e seis mil, trezentos e quarenta e três reais e sessenta e três centavos)**. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel, com direito a uma vaga de garagem, encontra-se matriculado sob o nº 162.628 e registrado em nome de Dinah Martins de Barros, constando os seguintes gravames: 1) R.06: Hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal; 2) R.7: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 51m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2013 até 2017, no valor de R\$ 2.061,32, mais acréscimos legais (FRE 1828291-3). 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\$ 630,65, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 2167107-8). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 105.670,29. 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 cinco dias do mês de junho de dois mil e vinte e quatro.