

JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

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 CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ESTRELA DA VILA em face de EMGEA EMPRESA GESTORA DE ATIVOS (Processo nº 5129295-98.2021.4.02.5101), na forma abaixo:

O Dr. FABIO TENENBLAT, Juiz de Direito na Terceira Vara Federal da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a EMGEA EMPRESA GESTORA DE ATIVOS, através do seu representante legal, e a GENILDA REINALDO DAS MERCEIS, 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), 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 **18/07/2024**, 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. 230, descrito e avaliado às fls. 231, em 15/02/2024. DIREITO E AÇÃO **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: **Descrição do bem**: imóvel localizado na Rua São Francisco Xavier, nº 478, apartamento 702, Maracanã, matrícula 49.963 do Cartório do 1º SRI, com área total de 86,00m², com direito a uma vaga de garagem, construído em 1987, conforme dados de seu cadastro na prefeitura. O imóvel divide-se em dois quartos, sendo um deles suíte, sala, cozinha e quarto para empregado com banheiro, além de varanda. Necessita de ampla reforma de conservação, uma vez que há danos aparentes em boa parte do piso, paredes, bem como infiltrações no teto da cozinha, devidos, segundo informação, ao longo tempo em que se encontra desocupado. **Avaliação**: Considerando o preço médio de imóveis similares na região, inclusive no mesmo edifício, obtido em sites de corretoras de imóveis, como Quinto Andar e Viva Real, e considerando o estado atual de conservação desse apartamento, avalio o referido imóvel em **R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)**. De acordo com o 1º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 49.963 e registrado em nome de Genilda Reinaldo das Merceis, constando os seguintes gravames: 1) R.6: Hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal; 2) R.7: Penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da ação de execução fiscal, processo nº 0222140-61.2008.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Revil Construtora e Incorporadora Ltda. Conforme Auto de arrematação às fls. 33, o referido imóvel foi arrematado pela executada. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 86m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2002 até 2024, no valor de R\$ 101.898,46, mais acréscimos legais (FRE 1803422-3). 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\$ 756,79, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 763963-6). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 39.004,66. 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 vinte e nove dias do mês de maio de dois mil e vinte e quatro.