

JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA QUINTA 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 de Cotas Condominiais proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ZÉLIA AZAMBUJA em face de ROSÂNGELA TAVARES LOPES BARBOZA e ANTÔNIO CARLOS TAVARES LOPES BARBOZA (Processo nº 0124430-21.2020.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. LUIZ OTAVIO BARION HECKMAIER, Juiz de Direito na Décima Quinta Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a ROSÂNGELA TAVARES LOPES BARBOZA e a ANTÔNIO CARLOS TAVARES LOPES BARBOZA, por si e como herdeiros de Nair Tavares Barboza, de que no dia **08/07/2024**, 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 **11/07/2024**, 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. 331, descrito e avaliado às fls. 389/390, em 25/01/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** IMÓVEL: Rua Voluntários da Pátria, nº 467, Apartamento. 202 - Botafogo, Rio de Janeiro/RJ, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 3º Ofício de Registro de Imóveis, sob matrícula nº 71795 e na inscrição municipal de nº 1132582-6 (IPTU), idade: 1972, área edificada de 80m2. TRATA-SE DE AVALIAÇÃO INDIRETA JUSTIFICATIVA: Avaliação Indireta em observância Aviso nº 02/2016 da CCM/VCIV, datada de 06 de abril de 2016. Compareci ao local da diligência na data de 11/01/2024, às 09:00h, onde, não logrei êxito em fazer contato com a moradora do imóvel e adentrar o mesmo, tendo o porteiro do prédio interfonado por diversas vezes para o apartamento, e também tocado na campainha do imóvel, sem sucesso. Sendo assim, deixei um bilhete contendo o número de telefone celular do OJA, solicitando contato urgente, porém, a ocupante do imóvel não fez contato até a presente data. EDIFÍCIO: Prédio no alinhamento da via pública, natureza residencial, condomínio denominado "Edifício Zélia Azambuja". DA REGIÃO: Área encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município, como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, diversas linhas de ônibus que servem o bairro, táxis, estação de metrô, transporte de aplicativos e amplo comércio. Assim, ante as pesquisas levadas a efeito na região para tomada de preço de imóveis semelhantes ao avaliando, considerando-se a sua localização, dimensões, área construída e características, padrão do logradouro, idade, AVALIO INDIRETAMENTE o imóvel acima descrito, em **R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais)**. De acordo com o 3º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 71795 e registrado em nome de Rosângela Tavares Lopes Barboza, Antônio Carlos Tavares Lopes Barboza e Nair Tavares Barbosa, constando, no R-1, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 80m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2019, 2020 e 2024, no valor de R\$ 8.269,72, mais acréscimos legais (FRE 1132582-6). 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\$ 375,87, referentes aos exercícios de 2019, 2022 e 2023 (Nº CBMERJ: 2852318-1). De acordo com planilha às fls. 268, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em 03/2023, ao valor de R\$ 60.895,33. 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, ou seja o imóvel será leilado livre de débitos fiscais e condominiais que serão, nessa ordem, debitados do valor do lance do arrematante, que apenas será imitado na posse após a quitação dos mesmos com valor levantado para este fim. 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.