

JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA 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 de Cotas Condominiais proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PARAGUAI em face de FRANCISCO ARNOUD FREIRIA DE JONG (Processo nº 0210357-57.2017.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. CARLOS SERGIO DOS SANTOS SARAIVA, Juiz de Direito na Quadragésima 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 a FRANCISCUS ARNOUD FREIRIA DE JONG, de que no dia **19/08/2024**, 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 **22/08/2024**, 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. 200, descrito e avaliado às fls. 264/265, em 04/07/2023. DIREITO E AÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: Em razão de não ter sido possível entrar no imóvel, uma vez que não havia ninguém em casa no momento da diligência. **IMÓVEL AVALIADO**: APARTAMENTO, situado na Rua Santa Clara nº 239, apartamento 702, Copacabana. Devidamente dimensionado e caracterizado pelo 5º Ofício do Registro de Imóveis, inscrito na matrícula nº 11669, Livro nº 2, Fls., inscrição municipal nº 0.758.654-8. **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**: **PRÉDIO**: Prédio residencial – idade 1965. Prédio com dez andares e uma cobertura, sendo dois apartamentos por andar, com garagem, dois elevadores, sendo um social e um de serviço. O prédio não possui playground. Conta com serviço de porteiros 24 (vinte e quatro) horas e possui monitoramento por câmeras de segurança em todo prédio. **IMÓVEL**: APARTAMENTO 702 - Segundo o espelho do IPTU o imóvel mede 111M2 (cento e onze metros quadrados). Não possui vaga na garagem e localiza-se de frente para a rua Santa Clara. **DA REGIÃO**: Tem-se acesso aos principais meios de transporte públicos, tais como metrô e ônibus. Localizado próximo ao comércio em geral. É servido de todos os melhoramentos públicos do Município, como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento e rede de água e esgoto. **CONCLUSÃO**: Considerando-se a sua localização, dimensões, área construída, características, padrão do logradouro e idade. **ATRIBUO** ao imóvel acima descrito e sua correspondente fração ideal do domínio útil do respectivo terreno o valor de **R\$ 950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais)**. De acordo com o 5º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 117669 e registrado em nome de Francisco Arnaud de Jong, constando os seguintes gravames: 1) R.1: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 18ª Vara Cível-RJ, face ação movida pelo Condomínio do Edifício Paraguai em face de Francisco Arnaud Freiria de Jong, processo nº 0250961-70.2011.8.19.0001; 2) R.2: Penhora determinada Juízo de Direito da 82ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, face ação movida por Ana Paula Basílio Silva em face de Franciscus Arnaud Freiria de Jong, através do processo nº ATOrd – 0102044-37.2016.5.01.0082; 3) R.3: Penhora oriunda do presente feito; 4) R.4: Penhora determinada pelo Juízo de Direito

da 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital, decidida nos autos da ação movida pelo Município do Rio de Janeiro (processo nº 0363128-25.2014.8.19.0001); 5) R.5: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, decidida nos autos da ação movida pelo Município do Rio de Janeiro (processo nº 0291968-95.2018.8.19.0001. Conforme acordo entabulado no processo 1989.001.121878-0, relativo ao Inventário de Franciscus Arnaud de Jong, o referido imóvel coube a Franciscus Arnoud Freiria de Jong, tendo sido homologada a partilha amigável. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 111m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2009 até 2017 e de 2020 até 2024, no valor de R\$ 76.209,55, mais acréscimos legais (FRE 0758654-8). 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\$ 761,28, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 1707516-9). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 494.983,08. 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. – 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, ao primeiro dia do mês de julho de dois mil e vinte e quatro.