

JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA OITAVA 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 movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CHRISTIAN BARNARD em face de MÁRCIA MORAIS SOARES DE ANDRADE (Processo nº 0007960-67.2021.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. MAURO NICOLAU JUNIOR, Juiz de Direito na Quadragésima Oitava 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 MÁRCIA MORAIS SOARES DE ANDRADE, a PABLO FILIPE MORAIS SOARES DE ANDRADE e a YAGO MORAIS SOARES DE ANDRADE, de que no dia **02/09/2024**, às 12:00 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER ([www.rymerleiloes.com.br](http://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, e no dia **05/09/2024**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 100% do valor da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado à fl. 256, descrito e avaliado às fls. 290/293, em 19/05/2022. **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA: IMÓVEL: Sala situada na Rua Senador Dantas, nº 75/2815, Centro, RJ**, devidamente registrado, dimensionada e caracterizado no 7º Ofício do Registro Geral de Imóveis, matrícula 24916-2-BA, inscrição municipal 0015175-3, medindo 29 metros quadrados. A sala tem vista ampla para a Catedral Metropolitana, Arcos da Lapa e toda a região no entorno. Encontra-se em finalização de obras com troca de fiação, necessitando de massa e pintura. O bem faz parte faticamente de um grupo de 4 salas. **DA REGIÃO:** Encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, telefone, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos. Ali há amplo comércio e serviços em suas redondezas, além de serviços públicos. O prédio fica próximo ao Arcos da Lapa, Quartel General da Polícia Militar, estação de metrô Cinelândia. **METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** Foi utilizado o mercado de compra e venda no mês de maio de 2022 e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do avaliado sendo as fontes as usuais e ao tempo das diligências. Deve ser ressaltado que os imóveis no Centro do RJ, principalmente os comerciais, tem sofrido uma forte desvalorização após os Grandes Eventos, bem como com a pandemia do Covid 19. No que toca ao último fato, a região sofreu um grande esvaziamento em decorrência do trabalho remoto, o que tem se tornado uma realidade conforme diversos comunicados de algumas empresas que o adotarão em definitivo para algumas áreas, o que desvalorizou os bens de uso exclusivamente comercial. Não obstante, tem ocorrido uma ligeira melhora nos índices de ocupação, porém, sem retornar ao status anterior. Avalio o imóvel acima descrito em R\$ 119.510,00 (cento e dezenove mil, quinhentos e dez reais), atualizado em **R\$ 132.531,52 (cento e trinta e dois mil, quinhentos e trinta e um reais e cinquenta e dois centavos)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 24916-2-BA e registrado em nome de Nélcio Soares de Andrade e sua esposa Márcia Moraes Soares de Andrade, constando, no R.10, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 29m² de área edificada e conforme a Certidão de

Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2019 até 2024, no valor de R\$ 14.972,76, mais acréscimos legais (FRE 0015175-3). 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\$ 510,42, referentes aos exercícios de 2019, 2021 e 2022 (Nº CBMERJ: 2933155-0). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em fevereiro/2024, ao valor de R\$ 107.996,59. A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do NCCP: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive 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. A venda será efetuada à vista. Na forma do artigo 892, caput, do NCCP, poderá ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 48 horas. Caso haja proposta, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, será permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 03 (três) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo (48ª Vara Cível) junto ao Banco do Brasil, em 30, 60 e 90 dias contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, § 4º do CPC) podendo, ainda, ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895 § 7º do NCCP. Os interessados em participar do leilão deverão oferecer lances pela internet através do site [www.rymerleiloes.com.br](http://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. No caso de acordo, pagamento voluntário do débito, remissão ou adjudicação, deverá ser paga a comissão do leiloeiro no valor de 2,5% sobre o valor da dívida (e não do acordo) acrescido do valor das despesas comprovadamente realizadas. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus. Isso vem a atender justamente o ideal do novo CPC, que tem como uma das bandeiras evitar ou tornar sem atrativos atos de procrastinação, impondo sempre severa reprimenda. – 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](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br) e no sítio do leiloeiro público: [www.rymerleiloes.com.br](http://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 remissão far-se-á à vista, mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, na forma do art. 892,

CPC, ou com o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado e a complementação no prazo de 48 horas; 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 onze dias do mês de julho de dois mil e vinte e quatro.