

JUIZO 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 Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SÃO BORJA em face de ATTILIO MILONE (Processo nº 0037766-16.2022.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. CARLOS SERGIO DOS SANTOS SARAIVA, Juiz de Direito na Quadragésima Oitava Vara Cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a ATTILIO MILONE, de que no dia **23/09/2024**, 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 apregoado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **26/09/2024**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado às fls. 290, descrito e avaliado às fls. 348/349, em 08/08/2023.

LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL: Av. Rio Branco nº 277, sala 602 – Centro. Devidamente dimensionado e caracterizado no 7º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula nº 36202 e na Inscrição municipal de nº 0523187-3. PRÉDIO: Edifício construído em concreto armado e alvenaria de tijolos e com 80 anos de idade. Encontra-se atualmente em reformas. Na entrada do prédio, porta em vidro e ferro, com seu piso em granito preto, catracas de entrada e balcão. Instalados 04 (quatro) elevadores sociais. Edifício com 18 (dezoito andares) e 180 (cento e oitenta salas), comercial. Janelas do prédio em madeira. Circuito interno de câmeras em todos os andares e elevadores. Nos demais corredores, piso em granito. SALA 602: fechada (63 metros quadrados). DA REGIÃO: Encontra-se localizada em área nobre da cidade (Teatro Municipal, Câmara de Vereadores, Biblioteca Nacional, Justiça Federal), próximo à zona sul, com iluminação pública, metrô e várias linhas de ônibus. AVALIO o imóvel acima descrito, em **R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. Imóvel, Foreiro ao Domínio da União, encontra-se matriculado sob o nº 36202, registrado em nome de Atílio Milone, constando os seguintes gravames: 1) Av.02: Gravame – fica o imóvel gravado com a cláusula de incomunicabilidade vitalícia; 2) Av.09: Indisponibilidade de bens processo nº 0005796892012.4.02.5001. Instituição: ES – Espírito Santo – TRF2 - Tribunal Regional Federal da 2ª Região – Fórum/Vara: ES – Vitória – ES – 3ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória, em nome de Atílio Milone, ficando indisponível o imóvel descrito; 3) AV.10: Indisponibilidade de bens processo nº 0070481632012.8.19.0001, Instituição: STJ – Superior Tribunal de Justiça – RJ - Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro – Fórum/Vara: RJ – Capital – RJ – 11ª Vara de Fazenda Pública, em nome de Atílio Milone, ficando indisponível o imóvel descrito; 4) AV.11: Indisponibilidade de bens processo nº 0070435742012.8.19.0001, Instituição: STJ – Superior Tribunal de Justiça – RJ - Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro – Fórum/Vara: RJ – Capital – RJ – 11ª Vara de Fazenda Pública, em nome de Atílio Milone, ficando indisponível o imóvel descrito; 5) AV.12: Existência de Ação oriunda do presente feito; 6) AV.13: Em conformidade com o Provimento número 143, de 25 de abril de 2023,

do Conselho Nacional de Justiça – Poder Judiciário, a matrícula 36202 - Ficha 49788, passou a ter a seguinte numeração: 093385.2.0036202-77; 7) R.14: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 63m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU, nos exercícios de 2021 a 2024, no valor de R\$ 23.585,79, mais acréscimos legais (FRE 0523187-3). 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\$ 765,52, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 1531792-8). De acordo com planilha às fls. 521, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em dezembro/2023, ao valor de R\$ 85.187,10. 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 NCPC: 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. 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). A oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895 §7º do NCPC. 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. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do NCPC até o momento anterior à assinatura do termo de adjudicação ou de arrematação. Em hipótese nenhuma será deferida essa possibilidade após os referidos momentos (artigos 902 e 903, do NCPC). Na forma do artigo 892, caput, do NCPC, ficará autorizado que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo

de 48 horas. – 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, ou com pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com 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 vinte e cinco dias do mês de julho de dois mil e vinte e quatro.