

JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA QUINTA VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO e PRESENCIAL, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança de Cotas Condominiais proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ITABIRITO em face de DELCYR BARBOSA SARAIVA (Processo nº 0179843-58.2016.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. MARCIO ALEXANDRE PACHECO DA SILVA, Juiz de Direito na Quadragésima 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 ao DELCYR BARBOSA SARAIVA, a RAQUEL FREITAS LOPES, ao ESPÓLIO DE DAYSE SARAIVA LEONTSINIS, através de seu inventariante Roberto Cesar Saraiva Leontsinis, ou quem fizer em suas vezes, a EMMANUEL SARAIVA LEONTSINIS, a ANA LÚCIA TAVARES VIÉGAS LEONTSINIS a LECINE SARAIVA DAGNINO e a BASÍLIO VASCONCELLOS DAGNINO, de que no dia **15/10/2024**, às 14:30 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER (www.rymerleiloes.com.br), bem como concomitantemente no Fórum da Comarca da Capital – RJ, situado na Av. Erasmo Braga nº 115, 5º andar, Castelo / RJ, 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 **16/10/2024**, no mesmo horário, local 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 à fl. 343, descrito e avaliado às fls. 410, em 20/05/2021. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Justificativa: não houve quem franqueasse a entrada da Oficial no imóvel. **IMÓVEL:** Apartamento 602, da Avenida Epitácio Pessoa, nº 3.598, Lagoa, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 5º Ofício do Registro Geral de Imóveis, sob a matrícula nº 47231 e pela inscrição municipal de nº 1355487-8 (IPTU), área edificada 134m2. **EDIFÍCIO:** Servido por quatro elevadores, portaria com funcionamento 24hs. Com direito a uma vaga de garagem. Fachada em mármore branco, e muro coberto de pedras e plantas. Edifício de frente para a Lagoa Rodrigo de Freitas. **DA REGIÃO:** Área servida de distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, rede de transporte público. **METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** Foi utilizado o mercado de compra e venda no mês de maio/2021, assim como informações para cálculo do ITBI colhidas junto ao sítio da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do avaliado, com os preços médios à vista, sendo as fontes os usuais e ao tempo das diligências. Avalio o imóvel acima descrito, em R\$ 2.300.000,00 (dois milhões e trezentos mil reais), atualizado em **R\$ 2.816.449,41 (dois milhões, oitocentos e dezesseis mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e quarenta e um centavos)**. De acordo com o 5º Ofício do RI, o ref. Imóvel, com direito a uma vaga, encontra-se matriculado sob o nº 47231 e registrado em nome de Delcyr Barbosa Saraiva em união estável com Raquel Freitas Lopes, Dayse Saraiva Leontsinis e Lecine Saraiva Dagnino casada com Basílio Vasconcellos Dagnino, constando os seguintes gravames: 1) R.9: Penhora oriunda do presente feito; 2) R.10:

Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 35ª Vara Cível do quinhão hereditário de Emmanuel Saraiva Leontsinis, nos autos da ação de inventário de Dayse Saraiva Leontsinis, processo nº 1025168-39.2014.8.26.0602, que tramita junto a 3ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Sorocaba-SP, movida por Clelia Maria Nogueira Salomão e Demóstenes Salomão em face de Emmanuel Saraiva Leontsinis, através do processo nº 0296244-77.2015.8.19.0001. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 134m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU relativos às cotas dos exercícios de 2014 a 2024, no valor de R\$ 147.934,09, mais acréscimos legais (FRE 10355487-8). 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\$ 1.027,24, nos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 2855623-1). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 552.932,67. 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. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, 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 15 (quinze) dias. 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 presencialmente ou 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. 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. Caberá, ao devedor ou ao credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, o pagamento da comissão do Leiloeiro, no equivalente a 2,5% sobre o valor da dívida (e não do acordo), para o caso de acordo, pagamento voluntário do débito, remissão ou adjudicação, acrescido do valor das despesas comprovadamente realizadas em todos os casos. – 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, ou no prazo de, até, 15 dias, mediante sinal de 30%; mais 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 três dias do mês de setembro de dois mil e vinte e quatro.