

JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA 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 BRANSFORD em face de CARMEN FREDA MASCARENHAS, MARITZA HELMEN FRED A MASCARENHAS e HELZIO LIVIO FRED A MASCARENHAS (Processo nº 0248773-31.2016.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. CAMILLA PRADO, Juíza de Direito na Quadragésima Primeira 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 CARMEN FRED A MASCARENHAS, MARITZA HELMEN FRED A MASCARENHAS e HELZIO LIVIO FRED A MASCARENHAS, de que no dia **14/10/2024**, 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, ou no dia **17/10/2024**, 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. 320, descrito e avaliado às fls. 364, em 07/05/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Situado na Rua Barão de Icaraí, nº 14, apartamento 601, Flamengo. Devidamente dimensionado e caracterizado no 9º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula 51.509 e na inscrição municipal de nº 0644264-4 (IPTU). **PRÉDIO:** Edificado em 8 pavimentos, contendo 2 apartamentos por andar. Portaria não é 24h, antiga, com 2 elevadores. **APARTAMENTO :** Unidade residencial com 124m². Fiz a Avaliação Indireta, em virtude do imóvel se encontrar vazio. Informações do porteiro. **DA REGIÃO:** Encontra-se servida por bastante comercio e próximo ao metro do Flamengo Avalio o imóvel acima descrito em **R\$ 1.310.000,00 (um milhão, trezentos e dez mil reais)**. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 51.509 e registrado em nome de Carmen Freda Mascarenhas, Maritza Helmen Freda Mascarenhas e Helzio Livio Freda Mascarenhas, constando os seguintes gravames: 1) R-10: Usufruto da metade do imóvel em favor de Carmen Freda Mascarenhas; 2) AV-11: Gravames de Impenhorabilidade e Incomunicabilidade Vitalícia do imóvel; 3) R-15: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro (processo n 0308622-26.2019.8.19.0001); 4) R-16: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 124m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2015 até 2024, no valor de R\$ 55.656,24, mais acréscimos legais (FRE 0644264-4). 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\$ 1.033,47, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 300572-5). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 454.390,78. 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, suprindo, 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](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. – 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 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 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 dezesseis dias do mês de setembro de dois mil e vinte e quatro.