

JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA NONA 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 PALATINATO III em face de MARIA REGINA CORREA (Processo nº 0177757-41.2021.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. NATASCHA MACULAN ADUM DAZZI, Juíza de Direito na Quadragésima Nona 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 MARIA REGINA CORREA, de que no dia **28/10/2024**, 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 **31/10/2024**, 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. 183, descrito e avaliado às fls. 236/237, em 30/04/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA (motivo: A rua Barão de Petrópolis trata-se de um local de alto risco em razão de sua periculosidade. Trata-se de uma rua dominada e frequentada por traficantes de drogas armados em motocicletas que circulam livremente pelo logradouro.) IMÓVEL : Apartamento nº cobertura 01 do número 396 da Rua Barão de Petrópolis. Matrícula 8192-2M 7º Ofício de Notas do RGI. Do imóvel: O imóvel situa-se na cobertura do edifício. Não foi possível auferir as condições do edifício em razão de sua localização tratar-se de um local de altíssima periculosidade. Da Localização: A rua Barão de Petrópolis trata-se de uma rua perigosa e com comércio precário . Existem várias quantidades de boca de fumo ao longo da rua. A rua encontra-se dominada pelo tráfico de drogas e o trânsito fica extremamente inviável no local. Método avaliativo: Esta OJA se utilizou a metragem do imóvel disponível no IPTU do mesmo 67m2. Utilizou o método comparativo com valores de imóveis de metragens assemelhadas nesta rua. Amostras de três imóveis à venda nesta localidade. O método considerado fora o de pesquisa de mercado. Valor Obtido: **R\$ 193.000,00 (cento e noventa e três mil reais)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 8192-2-M e registrado em nome de Maria Regina Correa, constando, no R.5, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 67m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, não existem débitos de IPTU até o exercício de 2024 (FRE 0020652-4). 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\$ 387,13, referentes aos exercícios de 2020, 2022 e 2023 (Nº CBMERJ: 23601-8). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em julho/2024, ao valor de R\$ 38.715,00. 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. O bem será vendido ao maior lance ofertado, podendo o(s) mesmo(s) ser(em) adjudicado(s) pelo Exequente nas seguintes hipóteses: a) pelo preço da avaliação; b) havendo licitantes, com preferência em igualdade de condições, com a melhor oferta, no prazo de 30 (trinta) dias. 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: [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 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 seis dias do mês de setembro de dois mil e vinte e quatro.