

## JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA 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 BÁRBARA HELIODORA em face de PAULO EUSTÁQUIO DA COSTA (Processo nº 0083829-56.2009.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. ADMARA FALANTE SCHNEIDER, Juíza de Direito na Quadragésima 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 PAULO EUSTÁQUIO DA COSTA e a SÃO PAULO CIA. NACIONAL DE SEGUROS GERAIS, através do seu representante legal, de que no dia **21/10/2024**, 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 **24/10/2024**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 60% do valor da avaliação, na forma do parágrafo único do art. 889 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 138, com a devida intimação da penhora à fl. 280, descrito e avaliado às fls. 501/502, em 13/10/2022. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** IMÓVEL: Apartamento 901, situado na Av. N. S. de Copacabana, nº 109 Copacabana - RJ, devidamente dimensionado e caracterizado no 5º Ofício de Registro de Imóveis, com correspondente fração ideal de 12,031/607 do terreno, sob a matrícula nº 115913, fls., do livro 2 e na inscrição municipal de nº 0.553.481-3 (IPTU). PRÉDIO: edificação datada de 1949, denominado Edifício Bárbara Heliodora, utilizada para fins residenciais, construído no alinhamento do logradouro público, com 12 pavimentos, sendo 05 unidades do 2º ao 12º andar totalizando 55 unidades. É servido por dois elevadores, sendo um social e um de serviço. A portaria é simples, tem circuito interno de TV e funciona 24 horas. Não possui garagem para guarda de veículos, nem playground e salão de festas. APARTAMENTO: a unidade necessita reformas e modernização, possui um hall de entrada, sala, dois quartos, varanda interna, cozinha, banheiro, área e dependências completas de serviço. METODOLOGIA AVALIATÓRIA: Avaliação realizada, utilizando o método comparativo direto de dados do mercado da região. Avalio o imóvel acima descrito com a correspondente fração ideal de 12,031/607 do terreno, em R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais); atualizado em **R\$ 776.270,27 (setecentos e setenta e seis mil, duzentos e setenta reais e vinte e sete centavos)**. De acordo com o 5º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 115913 e registrado em nome de São Paulo Cia. Nacional de Seguros Gerais, constando, no R.1, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com fls. 439, houve sentença proferida no processo 0055703-15.2017.8.19.0001, na ação de usucapião, para declarar a propriedade de Paulo Eustáquio da Costa. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 83m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2020 até 2023, no valor de R\$ 9.324,17, mais acréscimos legais (FRE 0553481-3). 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\$ 775,09, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº

CBMERJ: 262456-7). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 406.695,36. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza *propter rem*, serão subrogados 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: [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 dezessete dias do mês de setembro de dois mil e vinte e quatro.