

JUIZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA TERCEIRA 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 RIO VERDE em face de JOSÉ EDUARDO NASCIMENTO DE LEONI (Processo nº 0194770-92.2017.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. RAFAELLA AVILA DE SOUZA TUFFY FELIPPE, Juíza de Direito na Vigésima Terceira 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 JOSÉ EDUARDO NASCIMENTO DE LEONI, de que no dia **25/11/2024**, 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 vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **28/11/2024**, 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 à fl. 99, descrito e avaliado às fls. 410, com a ratificação do valor da avaliação, às fls. 436, em 18/02/2023. DIREITO E AÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** O porteiro informou que o imóvel encontra-se fechado há cerca de 5 anos. BEM IMÓVEL: Grupo 502 do 5º pavimento do Edifício Rio Verde, na Rua México, nº 148, na freguesia de São José, e a fração de 1/179, caracterizado e dimensionado na matrícula nº 40305, do 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro. DO PRÉDIO: Edifício Rio Verde, fachada em granito, com 12 andares, 8 salas por andar, portaria simples, piso e paredes em granito, balcão tipo madeira, painel indicativo dos ocupantes, e sistema de câmeras na portaria e nos andares, com monitores na portaria. Possui 2 elevadores modernizados. DO IMÓVEL: Com inscrição no IPTU sob o nº 0.193.280-5, com tipologia oficial para uso não residencial, tem frente voltada para a Rua México. O imóvel possui 44 metros quadrados de área edificada. Idade de 1957. LOCALIZAÇÃO: Localiza-se em importante ponto comercial do Centro, próximo ao metrô, VLT, Justiça Federal, Câmara Municipal, Teatro Municipal, Biblioteca Nacional, Cinelândia, próximo ao Consulado Americano, TJERJ. AVALIO O BEM IMÓVEL, nos termos da matrícula nº 40305 do 7º Ofício do Registro de Imóveis em R\$ 205.000,00 (duzentos e cinco mil reais); atualizado em **R\$ 214.670,65 (duzentos e quatorze mil, seiscentos e setenta reais e sessenta e cinco centavos)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 40305, tendo sido partilhado a Lucia Ruiz Pinto, Luiz Antonio Ruiz Pinto, Eliane Ruiz Pinto e Maria de Lourdes Ruiz Araripe, constando os seguintes gravames: 1) Av.02: Fica o imóvel gravado com a cláusula de Incomunicabilidade; 2) R.03: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, decidida nos autos da ação de Execução Fiscal nº 2005.120.032667-0, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Lucia Ruiz Pinto; 3) R.04: Penhora do direito e ação sobre o imóvel determinada pelo Juízo de Direito da 32ª Vara Cível, na ação de cobrança proposta pelo Condomínio do Edifício Rio Verde em face de José Eduardo Nascimento de Leoni; 4) R.05: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, decidida nos

autos da ação de Execução Fiscal nº 0132471.31.2007.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Lucia Ruiz Pinto; 5) R.06: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com Escritura de Cessão de Direitos Hereditários, às fls. 39/44, constam como Outorgantes cedentes: Maria de Lourdes Ruiz Araripe, Lucia Ruiz Pinto, Luiz Antonio Ruiz Pinto e Eliane Ruiz Pinto; e como Outorgado cessinário: José Eduardo Nascimento de Leoni. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 44m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2001 e de 2003 até 2008, 2010, 2014, 2017 até 2019 e de 2021 até 2024, no valor de R\$ 53.687,02, mais acréscimos legais (FRE 0193280-5). 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\$ 284,08, referentes aos exercícios de 2020 a 2022 (Nº CBMERJ: 104701-8). De acordo com planilha às fls. 601, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em julho/2024, ao valor de R\$ 110.006,10. 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. No que se refere à possibilidade de eventuais propostas de interessados no imóvel para pagamento em prestações, o pedido deve ser apresentado nos autos com a devida antecedência para apreciação do Juízo, nos moldes do artigo 895 do CPC. 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. – 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; 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 dez dias do mês de outubro de dois mil e vinte e quatro.