

## JUIZO DE DIREITO DA SÉTIMA 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 SOLARI em face de ESPÓLIO DE MOZART DOS SANTOS MELLO (Processo nº 0415905-55.2012.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. DEBORA MARIA BARBOSA SARMENTO, Juíza de Direito na Sétima 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 ESPÓLIO DE MOZART DOS SANTOS MELLO, através do seu curador: Município do Rio de Janeiro, de que no dia **04/11/2024**, 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 **06/11/2024**, 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. 658, descrito e avaliado às fls. 711/712, em 15/08/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL:** **Situado na Av. ALMIRANTE ÁLVARO ALBERTO, Nº100, apartamento 1501, no bairro de São Conrado.** Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 2º Ofício do Registro Geral de Imóveis, sob a matrícula nº 18515 e pela Inscrição Municipal de nº 1392425-3 (IPTU). **APARTAMENTO:** Inicialmente, cumpre esclarecer que, ao comparecer ao endereço constante no r. mandado, para realizar a Avaliação determinada, foi informada pelo porteiro que o imóvel estava fechado há, aproximadamente, 8 anos, não podendo, desta forma adentrar no imóvel, sendo possível somente realizar a Avaliação Indireta do Imóvel, conforme Aviso 02/2006 da Corregedoria. Construção situada em rua residencial, com 1 pavimento constituído por, conforme informação prestada à esta Oficial: 4 quartos, sendo uma suíte, sala, banheiro, lavabo, cozinha, com dependência de empregada, tendo o mesmo área oficialmente edificada de 161m². **METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** Foi utilizado o mercado de compra e venda no mês de agosto/24 e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do avaliado, sendo as fontes os usuais e ao tempo das diligências. Avalio o imóvel acima descrito, em **R\$ 2.350.000,00 (dois milhões, trezentos e cinquenta mil reais)**. De acordo com o 2º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 18515 e registrado em nome de Mozart dos Santos Mello, casado com Nice Silveira Mariglia, constando os seguintes gravames: 1) R-14: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, decidida nos autos da Execução Fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Espólio de Mozart dos Santos Mello, processo nº 0313344-06.2019.8.19.0001; 2) R-15: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 161m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2003 até 2005, 2009, 2011 até 2024, no valor de R\$ 296.593,17, mais acréscimos legais (FRE 1392425-3). 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\$ 1.033,47, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 580097-4). Os débitos condominiais

pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 1.066.250,28. 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: [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 trinta dias do mês de setembro de dois mil e vinte e quatro.