

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 Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ROSAMEL em face de HENRIQUE NOGUEIRA DA GAMA (Processo nº 0315028-97.2018.8.19.0001), 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 HENRIQUE NOGUEIRA DA GAMA, ao ESPÓLIO DE ALBA DO EGITO DA GAMA, através do seu inventariante PEDRO NOGUEIRA DA GAMA, e este por si, e a CARLA NOGUEIRA DA GAMA, 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), 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. 931, descrito e avaliado às fls. 967/968, em 23/02/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** IMÓVEL: Apartamento nº 303 do edifício situado na rua Visconde de Pirajá, nº 291, Ipanema - Rio de Janeiro - RJ, devidamente caracterizado no 5º Ofício do Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro - RJ, matrícula 113277 e na inscrição municipal de nº 0.949.699-3 (IPTU). Trata-se de bem de utilização residencial, idade 1967, com 65 m² de área oficialmente edificada. PRÉDIO: Fachada com pastilhas brancas e azuis; portaria 24h, com interfone; e pátio externo nos fundos do terreno. APARTAMENTO: Sala, cozinha, área de serviço, banheiro de empregada, quarto de empregada com outra porta aberta para o corredor de circulação do imóvel, dois quartos e banheiro. DA REGIÃO: Bairro nobre da zona sul da cidade do Rio de Janeiro, banhado pela praia de Ipanema, que conta com melhoramentos públicos, distribuição de energia elétrica, gás, telefone, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos. O Bairro conta também com transportes públicos, inclusive metrô, e comércio em geral. Valor atribuído ao imóvel acima descrito: **R\$ 1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil reais)**. De acordo com o 5º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 113277, tendo sido partilhado a Alba do Egito da Gama, a Henrique Nogueira da Gama, a Pedro Nogueira da Gama e a Carla Nogueira da Gama, na proporção de ½ para a 1ª e 1/6 para cada 1 dos herdeiros, constando, no R-2, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 65m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2017 e de 2020 até 2024, no valor de R\$ 24.489,97, mais acréscimos legais (FRE 0949699-3). 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\$ 645,89, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 2318671-1). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em julho/2024, ao valor de R\$ 248.697,16. 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, 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 treze dias do mês de setembro de dois mil e vinte e quatro.