

JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA 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 EDIFÍCIO TITAN PRINCESA ISABEL em face de EBE DE JESUZ MOURA e ELBA MARIA COSTA CORDEIRO (Processo nº 0200378-23.2007.8.19.0001 - 2007.001.195680-2), na forma abaixo:

O Dr. SERGIO WAJZENBERG, Juiz de Direito na Segunda 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 EBE DE JESUZ MOURA e ELBA MARIA COSTA CORDEIRO, 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), 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. 1236, descrito e avaliado às fls. 1314/1317, com a ratificação do valor da avaliação às fls. 1.386/1.390 em 16/11/2023. DIREITO E AÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: JUSTIFICATIVA: a OJA compareceu no endereço da diligência, no dia 10/08 às 16:40h e 15/08 às 07:40, para vistoriar o imóvel, o que não foi possível em razão de não ter encontrado o morador. LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA (conforme Aviso nº 2/2016 do Juiz Coordenador da Central). IMÓVEL: Apartamento 304, situado na Avenida Princesa Isabel, 334, bloco I – Copacabana/RJ e correspondente fração ideal de 1/223 do terreno, devidamente dimensionado e caracterizado no 5º Ofício de Registro de Imóveis, no livro 2 fls. sob nº 123.580 e na inscrição municipal de nº 1.637.645-1 (IPTU), onde consta com 32m2. PRÉDIO: edificação datada de 1981, denominado Edifício TITAN PRINCESA ISABEL, utilizada para fins residenciais, construído no alinhamento do logradouro público, com 13 pavimentos, sendo 5 unidades no 2º andar e do 3º ao 12º andar com 10 unidades por andar e mais 02 na cobertura. É servido por dois elevadores, sendo um social e um de serviço, a portaria, com serviço 24h, é simples e a entrada fica dentro de uma galeria que tem acesso também pela Rua Roberto Dias Lopes. Não possui playground e nem salão de festas. Avalio o imóvel acima descrito com a correspondente fração ideal de 29/6920 1/223 do terreno, em R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), atualizado em **R\$ 366.510,88 (trezentos e sessenta e seis mil, quinhentos e dez reais e oitenta e oito centavos)**. De acordo com o 5º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 123580 e registrado em nome de Titan Engenharia e Arquitetura S/A, contudo, consta nos autos às fls. 410/413, Escritura de Cessão de Direitos, tendo como cedente Ebe de Jesus Moura e como cessionária Elba Maria Costa Cordeiro. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 32 m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2022 até 2024, no valor de R\$ 4.826,93, mais acréscimos legais (FRE 1637645-1). 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\$ 258,41, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 703810-2). De

acordo com os cálculos judiciais homologados de fls. 1027/1036 os débitos condominiais pendentes, até 02/02/2022, sobre a referida unidade equivalem ao valor de R\$ 408.882,72. 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 dois dias do mês de outubro de dois mil e vinte e quatro.