

JUÍZO DE DIREITO DA TRIGÉSIMA OITAVA VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – PRESENCIAL E ON-LINE, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de cobrança proposta por CONDOMINIO DO EDIFICIO MARCO CICERO em face de ESPÓLIO DE ISIS CUNHA SOARES (Processo nº 0379478-98.2008.8.19.0001 - antigo 2008.001.377606-4), na forma abaixo:

A Dra. MILENA ANGELICA DRUMOND MORAIS DIZ, Juíza de Direito na Trigésima Oitava 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 ISIS CUNHA SOARES, através de sua inventariante Isis Cristina Soares Pauxis, de que no dia **26/11/2024**, às 14:30 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER ([www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br)), bem como concomitantemente no Fórum da Comarca da Capital – RJ, situado na Av. Erasmo Braga, nº 115, 5º andar, Castelo / RJ,, pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, matriculado na JUCERJA sob o nº 079, será apregoado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **27/11/2024**, no mesmo horário, local e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado à fl. 625, descrito e avaliado às fls.677 e retificado às fls. 752. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA - CERTIDÃO RETIFICADORA:** Rua do Matoso, 125, Aptº 519, Praça da Bandeira/RJ. O Condomínio está localizado na Rua do Matoso, 125, no Bairro da Praça da Bandeira na Cidade do Rio de Janeiro. Seus imóveis têm entre 30 e 60m2 de área, um banheiro, 1 a 2 dormitórios, uma vaga. Consta com portaria, elevador e na proximidade há grande comércio, escolas, Hospital São Vicente de Paulo, restaurantes, etc. Em consulta ao espelho do ITBI, esta OJA pode verificar que consta o valor venal do imóvel de R\$ 155.556,72 e em consulta aos sites de Avaliação de Imóveis, tais como Zap Imóveis, Viva Real, etc, há uma variação de valores de imóveis em áreas próximas, entre 225 a 330 mil reais. Sendo assim, de acordo com a localização, idade do Condomínio, etc. Avalio Indiretamente o imóvel em **R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais)**. De acordo com o 11º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 20.514 e registrado em nome de Isis Cunha Soares, constando os seguintes gravames: R.7: Penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública – RJ, extraída dos autos da Ação de Execução Fiscal nº 6879/1999, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Isis Cunha Soares; 2) R.8: Penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública – RJ, extraída dos autos da Ação de Execução Fiscal nº 2002.120.067920-1, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Isis Cunha Soares; 3) R.9: Penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública – RJ, extraída dos autos da Ação de Execução Fiscal nº 0223996-60.2008.8.19.0001 (2008.001.221065-6), movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Isis Cunha Soares; 4) R.10: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 40 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2004 a 2019 no valor de

R\$12.437,26, mais acréscimos legais (FRE 0939734-0). 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: 407447-2). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 329.676,27, entretanto, conforme petição de fls. 878, o condomínio-autor dará plena quitação condominial ao arrematante desde que o saldo da arrematação, livre ao Condomínio seja superior a R\$ 155.000,00. 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 poderão 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, para participar deste 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 dolance ofertado, 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. Cientes de que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, prevista no art. 358 do Código Penal, sob pena de detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Caberá o pagamento da comissão do leiloeiro no valor de 2,5% sobre o valor da dívida (e não do acordo) para o caso de acordo, pagamento voluntário do débito, remissão ou adjudicação, acrescido do valor das despesas comprovadamente realizadas em todos os casos. – 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 remissão 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 quatro dias do mês de outubro de dois mil e vinte e quatro.