

JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA 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 CIVITAS BLOCO F em face de FRANCISCO GREGÓRIO DA SILVA e MARIA LUZANI OLIVEIRA DA SILVA (Processo nº 0146754-05.2020.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. FERNANDA GALLIZA DO AMARAL, Juíza de Direito na Quarta 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 FRANCISCO GREGÓRIO DA SILVA e a MARIA LUZANI OLIVEIRA DA SILVA, de que no dia **11/11/2024**, 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, e no dia **14/11/2024**, 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. 187, descrito e avaliado às fls. 689, em 10/07/2024. DIREITO E AÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Não foi possível adentrar o imóvel, que se encontra atualmente sem atividades, conforme. Informação obtida em 10/07/2024, às 16h 30m, do porteiro edifício, que prestou também informações sobre o edifício. **BEM IMÓVEL:** Grupo de salas nº 1003 do Edifício na Rua Santa Luzia, nº 799, na freguesia de São José, e a fração de 0,0020 do domínio útil do terreno, caracterizado e dimensionado na matrícula nº 11637-2-U, do 7º Ofício do Registro de Imóveis. **DO PRÉDIO:** Edifício Civitas, Bloco F, com 19 andares mais terraço, com 4 salas por andar até o 14º andar e 2 salas a partir do 15º, com 3 lojas. Com 3 elevadores modernizados, 2 sociais e um de carga. Fachada em alvenaria cor areia e mármore negro no nível da rua. Funcionamento do edifício de segunda a sexta, de 7h às 20h, com vigia a partir de 22h, e de 7h às 17h aos sábados. Portaria pequena, com portão de ferro e vidro, espelho, painel indicativo de ocupantes, piso em mármore. Com saída de serviço para área interna comum a outros prédios. O edifício necessita de reformas. Localiza-se em importante ponto comercial, próximo à Cinelândia, orla, Teatro Municipal, Biblioteca Nacional, Justiça Federal bancos. Junto à estação Cinelândia do Metrô e do VLT. **DO IMÓVEL:** Com inscrição no IPTU sob o nº. 0.552.628-0, situado na Rua Santa Luzia, nº 799, Grupo 1003, Centro, nesta cidade, com tipologia para uso não residencial. O imóvel possui 73 metros quadrados de área edificada. Idade de 1946. **AVALIO INDIRETAMENTE O BEM IMÓVEL,** nos termos da matrícula nº 11637-2- U, do 7º Ofício do Registro de Imóveis em **R\$ 240.000,00(duzentos e quarenta mil reais)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 11637-2-U, constando Promessa de Venda a Maria de Jesus Travassos, e os seguintes gravames: 1) R.07: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital, decidida nos autos da ação de execução fiscal, processo nº 0107549-47.2012.8.19.0001 movida pelo Município do Rio de Janeiro; 2) R.08: Penhora oriunda do presente feito. Consta às fls. 19/20, Escritura de Promessa de Cessão de Direitos, lavrada no 4º Tabelionato de Notas do RJ, figurando como outorgante promitente cedente, Maria de Jesus Travassos, e como outorgado promitente cessionário, Francisco Gregório da Silva casado com Maria Luzani Oliveira da Silva. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 73m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2020 até 2024, no valor de R\$ 28.055,17, mais acréscimos legais (FRE

0552628-0). 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\$ 775,09, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 2991471-0). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em agosto/2024, ao valor de R\$ 105.061,71. 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 quinze dias do mês de outubro de dois mil e vinte e quatro.