

JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA NONA 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 proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ANTÔNIO CUSTÓDIO PEREIRA SOLAR GRAJAU em face de ESPÓLIO DE JACK MANHÃES DE AZEVEDO (Processo nº 0147615-50.2004.8.19.0001 - antigo 2004.001.149862-2), na forma abaixo:

O Dr. MARCOS ANTONIO RIBEIRO DE MOURA BRITO, Juiz de Direito na Vigésima Nona 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 JACK MANHÃES DE AZEVEDO, através da sua inventariante Rebecca Vasconcellos Billio Manhães de Azevedo, e a JACQUELINE VASCONCELLOS BILLIO MANHÃES DE AZEVEDO, ou quem fizer em suas vezes, de que no dia **25/11/2024**, 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 **28/11/2024**, 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. 809, descrito e avaliado às fls. 872 (no processo 0241211-78.2010.8.19.0001), em 29/09/2023. **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA:** **IMÓVEL:** Apartamento 805 do Condomínio denominado SOLAR DO GRAJAU, situado na rua Angelo Bittencourt nº 21, freguesia do Grajau - Rio de Janeiro - devidamente registrado, dimensionado e caracterizado na matrícula 27221 do 10º Ofício. **EDIFÍCIO:** Construção em padrão antigo, no alinhamento da via pública, datada de 1983, de ocupação exclusivamente residencial, erguida em estrutura de concreto armado e alvenaria de tijolos, constituída de 2 Blocos com 13 pavimentos e 5 unidades por andar. Revestido externamente na sua fachada em argamassa com pintura, possui: janelas em esquadrias de alumínio; hall social com piso em cerâmica e paredes revestidas em textura; porta social em vidro temperado do tipo "blindex" antecedida por portão de alumínio anodizado. Possui recepção com serviço de portaria; interfone; playground; piscina; sauna; salão de festas e câmeras internas de vigilância. Escadas de acesso em cimentado antiderrapante e corredores de circulação com paredes em massa corrida com pintura em PVA e piso em cerâmica; possui porta corta fogo e conta ainda com sistema anti-incêndio sprinklers. É servido por 2 elevadores, com capacidade para 4 passageiros cada, marca Atlas Schindler, sendo um destinado a uso social e outro para serviço. **APARTAMENTO:** Posicionado de frente, está localizado no 8º andar, com uma área edificada de 76m² (setenta e seis metros quadrados) e piso em cerâmica. Com direito a 01 vaga de garagem. **Divide-se em:** sala; 02 quartos sendo 01 suíte; copa-cozinha e banheiro com piso frio, ambos azulejados até o teto; dependências completas de empregada e área de serviço com tanque conjugada. **CONCLUSÃO:** O imóvel no tocante à pintura, piso, louças e no seu aspecto geral, apresenta-se em bom estado de conservação. Instalações elétricas e hidráulicas aparentemente em bom estado. Desta forma, ante as pesquisas levadas a efeito na região para tomada de preço de imóveis semelhantes ao avaliando e ainda assim, considerando-se a sua localização, dimensões, área construída e características; padrão do logradouro, idade, qualidade

do material empregado em seu acabamento e estado geral de conservação, ATRIBUO ao bem acima descrito, com direito às partes comuns do edifício e a sua correspondente fração ideal de 0,774% do domínio de seu respectivo terreno o valor de R\$ 455.000,00 (quatrocentos e cinquenta e cinco mil reais), atualizado em **R\$ 476.464,14 (quatrocentos e setenta e seis mil, quatrocentos e sessenta e quatro reais e quatorze centavos)**. De acordo com o 10º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 27221 e registrado em nome de Jack Manhães de Azevedo, casado com Jacqueline Vasconcellos Billio Manhães de Azevedo, constando os seguintes gravames: 1) R-7: Hipotecado à Caixa Econômica Federal – CEF; 2) R-8: Penhora oriunda do presente feito; 3) R-9: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 33ª Vara Cível da Capital, decidida nos autos da Ação de Despejo por Falta de Pagamento movida por Altino Silva Marques em face de Espólio de Jack Manhães de Azevedo (processo nº 0160502-27.2008.8.19.0001); 4) R-10: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 76m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU no exercício de 2024, referente a 04 cotas no valor de R\$ 391,76, mais acréscimos legais (FRE 1571518-8). Conforme Certidão Negativa de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel não apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios nos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 671488-5). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 425.125,05. 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 vinte e dois dias do mês de outubro de dois mil e vinte e quatro.