

JUÍZO DE DIREITO DA TRIGÉSIMA PRIMEIRA 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 DO EDIFÍCIO GRAN PALAIS em face de CARLOS EDUARDO ALVAREZ DE SÁ (Processo nº 0110395-61.2017.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. LUIZ CLAUDIO SILVA JARDIM MARINHO, Juiz de Direito na Trigésima Primeira 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 CARLOS EDUARDO ALVAREZ DE SÁ, a MARIA JOSÉ DE CARVALHO ALVAREZ DE SÁ, a RICARDO ALVAREZ DE SÁ, MOEMA COZZI OLIVEIRA LEITE ALVAREZ DE SÁ, ROBERTO ALVAREZ DE SÁ e a MARIA INEZ LACERDA ALVAREZ DE SÁ, 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. 796, descrito e avaliado às fls. 821, com a fixação do valor da avaliação às fls. 892, em 07/10/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** BEM: apartamento situado na Av. Rainha Elizabeth, nº 394, Apartamento 102, Copacabana, de 101m², cujo condomínio possui boa localização e atende aos padrões médios da região. A avaliação se realizou de forma indireta porque, no momento da diligência, não foi franqueada a entrada pela ocupante. **VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL: R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais).** De acordo com o 5º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 67859, tendo sido partilhado a Carlos Eduardo Alvarez de Sá, a Maria José de Carvalho Alvarez de Sá, a Ricardo Alvarez de Sá, Moema Cozzi Oliveira Leite Alvarez de Sá, Roberto Alvarez de Sá e a Maria Inez Lacerda Alvarez de Sá, constando os seguintes gravames: 1) R.2: Penhora determinada pela 64ª Vara do Trabalho, processo nº 0064300-09.2009.5.01.0064, face ação movida por Raphael Diego Martins da Silva Rodrigues em face de Roberto Alvarez de Sá e Outros; 2) R.3: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 5ª Vara Cível, processo nº 0014624-63.2007.8.19.0001, face ação movida por Banco Bradesco S/A em face de Roberto Alvarez de Sá e Outros; 3) R.4: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 101m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existe débito de IPTU no exercício de 2020, no valor de R\$ 19,72, mais acréscimos legais (FRE 0994951-2). 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: 435828-9). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 399.633,69. 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. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC. 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. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no art. 826 do CPC até o momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens, com o pagamento de todos os débitos, inclusive despesas e comissão de leiloeiro. Em hipótese nenhuma será deferida tal possibilidade após os referidos momentos (artigos 902 e 903, do cpc) ou se admitirá remição parcial para sustar o leilão. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 3,0% (três por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus. Isso vem a atender justamente o ideal do novo CPC, que tem como uma das bandeiras evitar ou tornar sem atrativos atos de procrastinação, impondo sempre severa reprimenda. – 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, ou com o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias; 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 cinco dias do mês de outubro de dois mil e vinte e quatro.