

JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA SÉTIMA 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 proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARQUES DO HERVAL em face de JOÃO PEDRO MARTINS DE OLIVEIRA (Processo nº 0391922-66.2008.8.19.0001 – antigo 2008.001.391516-7), na forma abaixo:

A Dra. ELISABETE FRANCO LONGOBARDI, Juíza de Direito na Vigésima Sétima 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 JOÃO PEDRO MARTINS DE OLIVEIRA, de que no dia **02/12/2024**, 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 apregoado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **05/12/2024**, no mesmo horário 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. 531, com a devida intimação da penhora às fls. 525, descrito e avaliado às fls. 562, em 08/01/2020. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Imóvel situado na Avenida Rio Branco nº 185, Apartamento 305, Centro/RJ. Por informação do Sr. Francisco - porteiro, a referida sala encontra-se fechada e vazia a mais de um ano. Trata-se de uma sala transcrita sob a matrícula 10939-2-v do 7º Ofício do Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro, o imóvel que possui inscrição municipal 0.690.680-4 - IPTU Municipal, onde consta área construída de 43 metros quadrados. O referido prédio é de construção datada de 1.957, conforme consta na guia do IPTU, contém sua entrada localizada na Avenida Rio Branco. Sua localização é valorizada e totalmente comercial desfrutando de ampla rede de transporte público, de serviços e comércio, além de todos os serviços públicos do bairro, água, luz e telefonia. Face ao exposto, avalio o imóvel acima descrito, utilizando a média do valor do metro região, inclusive o valor do metro quadrado no ITBI em R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais), atualizado em **R\$ 242.499,85 (duzentos e quarenta e dois mil quatrocentos e noventa e nove reais e oitenta e cinco centavos)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 10939-2-V e registrado em nome de João Pedro Martins de Oliveira, constando os seguintes gravames: 1) AV-2: Cláusula de Fideicomisso, sendo fideicomissários Áurea dos Santos Feniano casada com Antônio Abdala Feniano, Araguaryno Gonçalves Abichara casado com Natalia Salgado Abichara, Anselmo Abichara, Alfo Abichara, Araguaryno Abichara, Silvia Maria Abichara e Maria Alice Abichara; 2) R-3: Penhora oriunda do presente feito; 3) R-4: Penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ, extraída dos autos da execução fiscal – processo nº 0156395-90.2015.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de João Pedro Martins de Oliveira. 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 2008 até 2024, no valor

de R\$ 50.089,90, mais acréscimos legais (FRE 0690680-4). 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\$ 313,46, referentes aos exercícios de 2021 a 2023 (Nº CBMERJ: 324420-9). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade correspondem ao valor de R\$ 295.821,12, entretanto, conforme Assembleia Geral Ordinária, devidamente acosta aos autos, às fls. 690, ficou autorizado dar quitação a eventual futuro arrematante quanto aos débitos condominiais pretéritos. 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 parágrafo único do 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, 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 do lance 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. Caso após os inícios dos trabalhos 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 de 0,5% (meio por cento) a 2,5% (dois e meio 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. – 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 seis dias do mês de novembro de dois mil e vinte e quatro.