

JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA 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 Cobrança de Cotas Condominiais proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BARATA RIBEIRO em face de NIVA ALVES DE MARINS (Processo nº 0388594-21.2014.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. NATASCHA MACULAN ADUM DAZZ, Juíza de Direito na Quadragésima 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 a NIVA ALVES DE MARINS, 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](http://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. 631, descrito e avaliado às fls. 711, em 28/08/2024. DIREITO E AÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** BEM: Apartamento com 59m<sup>2</sup>, situado na Rua Barata Ribeiro, 424/501, Copacabana. O condomínio correspondente ao endereço possui aproximadamente sete andares e se enquadra no padrão de sua área geográfica, sendo pequeno e antigo. Em termos gerais, a localização é boa e bem servida dos principais serviços públicos. AVALIAÇÃO: **R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais)**. OBS. A avaliação fora realizada na modalidade indireta porque não foi viabilizado o acesso ao interior do imóvel, tampouco ao condomínio correspondente. De acordo com o 5º Ofício do RI, o ref. imóvel, Foreiro ao Município, encontra-se matriculado sob o nº 32.607, tendo sido partilhado a José Guilherme de Araujo Jorge c/c Maria de Souza de Araujo Jorge, Victor Hugo de Araujo Jorge c/c Joli Haikal de Araujo Jorge, Maria Heloísa de Araujo Jorge Marques de Oliveira c/c Pero Marques de Oliveira, Julio Saboya de Araujo Jorge c/c Olivia Pinha de Castro de Araujo Jorge, Marilena de Araujo Jorge Quental c/c Oscar Felipe Lopes Quental, Vilma de Araujo Jorge e Anna Cristina de Araujo Jorge, constando, no R-6, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Escritura de Promessa de Compra e Venda, com Quitação do Preço, lavrada no 17º Ofício de Notas da Capital RJ, constam como outorgantes promitentes vendedores do referido imóvel: José Guilherme de Araujo Jorge c/c Maria de Souza de Araujo Jorge, Victor Hugo de Araujo Jorge c/c Joli Haikal de Araujo Jorge, Maria Heloísa de Araujo Jorge Marques de Oliveira c/c Pedro Marques de Oliveira, Julio Saboya de Araujo Jorge c/c Olivia de Castro de Araujo Jorge, Marilena de Araujo Jorge Quental c/c Oscar Felipe Lopes Quental, Vilma de Araujo Jorge e Anna Cristina de Araujo Jorge; e como outorgada promitente compradora, Niva Alves de Marins. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 59m<sup>2</sup> de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2020 a 2024, no valor de R\$ 14.791,54, mais acréscimos legais (FRE 0547923-3). 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\$ 649,64, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 259753-2). Os

débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, *em maio/2024* na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 247.316,78. 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, suprindo, 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](http://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](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 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 dias do mês de outubro de dois mil e vinte e quatro.