

JUÍZO DE DIREITO DA 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 Extinção de Condomínio proposta por LUIZ FERNANDO DOS SANTOS CERQUEIRA, LEILA CERQUEIRA SOUZA, ELLEN CERQUEIRA DA MOTTA, NELLE CERQUEIRA BALTAZAR e RICARDO SANTOS CERQUEIRA em face de ELAINE CERQUEIRA ZUIDEMA, EVELYN VIEIRA CERQUEIRA e EVALDO VIEIRA CERQUEIRA (Processo nº 0196859-49.2021.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. MARISA SIMOES MATTOS PASSOS, Juíza de Direito na 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 LUIZ FERNANDO DOS SANTOS CERQUEIRA, LEILA CERQUEIRA SOUZA, ELLEN CERQUEIRA DA MOTTA, NELLE CERQUEIRA BALTAZAR e RICARDO SANTOS CERQUEIRA, ELAINE CERQUEIRA ZUIDEMA, EVELYN VIEIRA CERQUEIRA e EVALDO VIEIRA CERQUEIRA, 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 vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **05/12/2024**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 60% do valor da avaliação, na forma do parágrafo único do art. 889 do CPC, o imóvel descrito e avaliado às fls. 299, em 04/06/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA: Imóvel:** Av. Maracanã 1381, apartamento 303, Maracanã/RJ. O bem está em bom estado de conservação, tendo dois quartos, cozinha, banheiro, sala e não possui garagem. Trata-se de um imóvel do ano de 1961, medindo 70 m², sendo de fundos e valor venal de R\$ 112.908,00. Em se tratando de uma boa localização, próximo de escolas, comércio, restaurantes, mercados e farmácias no Bairro da Tijuca e utilizando comparação de imóveis próximos, Avalio Diretamente o imóvel em **R\$ 410.000,00(quatrocentos e dez mil reais)**. De acordo com o 11º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 104.483, tendo sido partilhado a Luiz Fernando dos Santos Cerqueira, Leila Cerqueira Souza, Ellen Cerqueira da Motta, Nelle Cerqueira Baltazar, Ricardo Santos Cerqueira, Elaine Cerqueira Zuidema, Evelyn Vieira Cerqueira e Evaldo Vieira Cerqueira. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 70m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existe débito de IPTU relativo a 01 cota no exercício de 2024 (FRE 0376703-5). 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: 2939591-0). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 14.638,73. 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 dias do mês de outubro de dois mil e vinte e quatro.