

JUIZO DE DIREITO DA 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 Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO OPUS BEETHOVEN em face de ESPÓLIO DE ARMINDO D'ALMEIDA MACHADO JUNIOR (Processo nº 0318429-70.2019.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. DEBORA MARIA BARBOSA SARMENTO, Juíza de Direito na 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 ao ESPÓLIO DE ARMINDO D'ALMEIDA MACHADO JUNIOR, através do inventariante Ted da Silva Machado, ou quem fizer em suas vezes, 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 50% do valor da avaliação, na forma do parágrafo único do art. 889 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 307, descrito e avaliado às fls. 362/363, em 29/07/2024. DIREITO E AÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Não possível a avaliação direta do imóvel, em razão de não ter encontrado morador no local, conforme informação do porteiro. **IMÓVEL AVALIADO: Apartamento residencial, situado na Rua Luis Guimarães, nº 87, apartamento 504, RJ.** Devidamente dimensionado e caracterizado no 10º Ofício de Registro de Imóveis, matrícula: 48.661 e na inscrição municipal de nº 1950882-9 (IPTU). **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: PRÉDIO:** residencial, afastado do alinhamento da via pública, com portão de ferro antes do hall de entrada, interfone, 2 elevadores, portaria, câmeras de segurança, playground com salão de festas, 2 pavimentos de garagem. **APARTAMENTO 504:** 71m², quarto e sala, dependências, fundos, varanda e 1 vaga na garagem, conforme escritura. **DA REGIÃO:** O imóvel localiza-se no bairro de Vila Isabel, bairro servido de todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos. Além de ter acesso a farto comércio, bancos, supermercados e transportes públicos. **METODOLOGIA:** foi aplicado o método comparativo descritivo para obtenção de informações, com pesquisa em sites de compra e venda de imóveis para obtenção das amostras de valores de mercado de imóveis semelhantes na mesma rua. **AVALIAÇÃO:** considerando a localização do imóvel e área construída, avalio o bem acima descrito em **R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais)**. De acordo com o 10º Ofício do RI, o ref. imóvel, com direito a 01 vaga de garagem, encontra-se matriculado sob o nº 48.661, constando, na Av-2, Promessa de Cessão em favor de Armindo D'Almeida Machado Junior, casado pelo regime da comunhão de bens com Ilda de Jesus Lopes Canavarro Machado, e no R-3, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 71m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2020 até 2024, no valor de R\$ 6.288,23, mais acréscimos legais (FRE 1950882-9). 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: 2173939-6). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 43.269,06. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza *propter rem*, serão subrogados 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, 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 doze dias do mês de novembro de dois mil e vinte e quatro.