

JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL REGIONAL DE MADUREIRA

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 COMERCIAL MARECHAL HERMES em face de JOEL DE ASSUMPTÃO NUNES FRIEB, LYDIA TENUTA FRIEB, ÁTILA TENUTA FRIEB e DIENE DEISE TENUTA FRIEB (Processo nº 0010269-65.2006.8.19.0202 - antigo 2006.202.010079-5), na forma abaixo:

O Dr. THOMAZ DE SOUZA E MELO, Juiz de Direito na Primeira Vara Cível Regional de Madureira, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a ÁTILA TENUTA FRIEB e DIENE DEISE TENUTA FRIEB, por si e na qualidade de herdeiros e sucessores do ESPÓLIO DE JOEL DE ASSUMPTÃO NUNES FRIEB e do ESPÓLIO DE LYDIA TENUTA FRIEB, NAPOLEÃO IBRAHIM e ILMA COSTA IBRAHIM, de que no dia **03/02/2025**, 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 **06/02/2025**, 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. 328, com a devida intimação da penhora às fls. 355 e 393, descrito e avaliado às fls. 404, em 13/07/2021. DIREITO E AÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: Rua Aurélio Valporto, 47, sala 301, Marechal Hermes/RJ em R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), considerando as condições de mercado e estado geral do prédio; atualizado, nesta data, em **R\$ 67.349,87 (sessenta e sete mil, trezentos e quarenta e nove reais e oitenta e sete centavos)**. De acordo com o 4º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 28.165, atribuindo ao imóvel a fração de 0,015 e registrado em nome de Napoleão Ibrahim e Ilma Costa Ibrahim. Conforme Escritura de Compra, Venda e Cessão, acostada às fls. 157, Napoleão Ibrahim e Ilma Costa Ibrahim venderam o bem imóvel a Joel de Assumpção Nunes Frieb, casado com Lydia Tenuta Frieb. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 26 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2011 a 2024 no valor de R\$ 12.906,02, mais acréscimos legais (FRE 0973024-3). 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\$ 519,80, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 2320231-0). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 355.035,83, entretanto, o condomínio-autor dará plena quitação condominial ao arrematante pelo saldo remanescente do leilão. 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 24 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. Cientes de que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, prevista no art. 358 do Código Penal, sob pena de detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. 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 vinte e cinco dias do mês de novembro de dois mil e vinte e quatro.