

JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA 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 CONDOMINIO DO EDIFICIO SÃO JOÃO em face de ANGELA PENAS GOMES (Processo nº 0024216-50.2010.8.19.0202), na forma abaixo:

O Dr. JOÃO FELIPE NUNES FERREIRA MOURÃO, Juiz de Direito na Segunda Vara Cível Regional de Madureira, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a ANGELA PENAS GOMES, DELMA GONÇALVES LIMA, CELSO RIBEIRO DA SILVA e ARINA MARTINS RIBEIRO DA SILVA, 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. 391, com a devida intimação da penhora às fls. 496, descrito e avaliado às fls. 434. DIREITO E AÇÃO. **AUTO DE AVALIAÇÃO:** apartamento 201, situado na Rua General Otávio Póvoas nº 324 - Vila da Penha, tudo conforme descrito e caracterizado na Certidão do 8º Serviço Registral de Imóveis. Trata-se de imóvel para uso residencial, com idade de 59 (cinquenta e nove) anos de idade, com área edificada de 42m². O imóvel avaliando possui estrutura geral de alvenaria com bom padrão de acabamento; inserido na malha urbana do Município do Rio de Janeiro. Infraestrutura pública completa, tais como água e esgoto, energia elétrica, pavimentação, transporte coletivo, ocupação residencial nos imóveis circunvizinhos, apresentando facilidade de acesso, possuindo tráfego de veículos de passeio e de boa opção de coletivos. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel, avalio-o em R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais), atualizado, nesta data, em **R\$ 172.783,70 (cento e setenta e dois mil setecentos e oitenta e três reais e setenta centavos)**. De acordo com o 8º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 130161 e registrado em nome Delma Gonçalves Lima e Celso Ribeiro da Silva, casado com Arina Martins Ribeiro da Silva, constando os seguintes gravames: 1) R-4: Penhora oriunda do presente feito. Conforme Instrumento Particular de Compra e Venda, acostado às fls. 47/48, Delma Gonçalves Lima, Osmar Fonseca Lima Junior, Celso Ribeiro da Silva e sua mulher Arina Martins Ribeiro da Silva prometeram vender o imóvel a Ângela Pena Gomes. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 42 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, não existem débitos de IPTU (FRE 1500955-8). 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 (Nº CBMERJ: 1142505-5). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 32.264,99. 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 N° 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 vinte e cinco dias do mês de novembro de dois mil e vinte e quatro.