

JUIZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA 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 Despejo por Falta de Pagamento Cumulado com Cobrança proposta por ESPÓLIO DE JOAQUIM VAZ DE CARVALHO e APALAI VAZ DE CARVALHO RABELLO em face de DANIEL TEODÓSIO DA SILVA e CLUB VIP INSTITUTO DE BELEZA LTDA (Processo nº 0367308-50.2015.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. ELISABETE FRANCO LONGOBARDI, Juíza de Direito na Vigésima 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 a CLUB VIP INSTITUTO DE BELEZA LTDA, através do seu representante legal, e a DANIEL TEODÓSIO DA SILVA, de que no dia **10/02/2025**, 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 vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **13/02/2025**, 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. 1.077, descrito e avaliado às fls. 1.177 /1.178, em 12/04/2024.

LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL: Situado na Av. Ataulfo de Paiva, Nº 566, Loja 213, Leblon, devidamente dimensionado e caracterizado no 2º Ofício de Registro de Imóveis sob matrícula número 52770 e na inscrição municipal número 1296444-1. PRÉDIO / LOJA: O prédio tem data de construção de 1977. A loja faz parte da Galeria Comercial Central de Compras do Leblon (Condomínio do Edifício Janus) e possui área oficialmente edificada de 32 metros quadrados, conforme extraído do IPTU. O imóvel possui direito a uma vaga de garagem. A loja é de fundos, sem janelas para a rua e com acesso por escada rolante. DA AVALIAÇÃO INDIRETA E METODOLOGIA: no dia 02 de abril 2024, às 08:30 horas, foi feita tentativa de vistoria no local, porém a loja estava fechada. Dessa forma, foi feita pesquisa comparativa de preços nos portais de anúncios de imóveis pela média do metro quadrado e consulta junto a municipalidade para fins fiscais. DA REGIÃO: Encontra-se servida de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos e transporte. Avalio o imóvel acima descrito em **R\$ 780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais)**. De acordo com o 2º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 52770 e registrado em nome de Daniel Teodósio da Silva, constando os seguintes gravames: 1) R-7: Arresto determinado pelo Juízo de Direito da 27ª Vara Cível, extraído dos autos da Ação de Arresto movida por Joaquim Vaz de Carvalho e Apalais Vaz de Carvalho Rabello em face de Daniel Teodósio da Silva (processo nº 0396289-89.2015.8.19.0001); 2) AV-8: Existência de Demanda Judicial, oriunda do presente feito; 3) AV-9: Convolação do Arresto Objeto do R-7 em Penhora. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 32m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU relativos a 01 cota do exercício de 2020 e 05 cotas do exercício de 2024, no valor de R\$ 3.133,63, mais acréscimos legais (FRE 1296444-1). 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: 531371-3). De acordo com informação prestada pela Precisão Administradora, constam débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade, correspondentes a R\$ 32.747,34, na data da expedição do presente edital. 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 vinte e oito dias do mês de novembro de dois mil e vinte e quatro.