

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 Acidente de Trabalho proposta por PAULO SILVA DE VASCONCELOS em face de ESPÓLIO DE NEDDA CORREA LOPES GUEDES, MANON CORREA LOPES GUEDES, MILBER FERNANDES GUEDES JUNIOR, MAGNUS CORREA LOPES GUEDES e MARCUS CORREA LOPES GUEDES (Processo nº 0000406-54.1979.8.19.0001), 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 ao ESPÓLIO DE NEDDA CORREA LOPES GUEDES, através dos seus herdeiros, a MANON CORREA LOPES GUEDES, a MILBER FERNANDES GUEDES JUNIOR, a MAGNUS CORREA LOPES GUEDES, a MARCUS CORREA LOPES GUEDES, a KLEBER GURGEL GUEDES, a MARIA APPARECIDA FERNANDES GUEDES, a MARLUCE GUEDES FRANCA e a WANDA GURGEL GUEDES, 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 60% do valor da avaliação, na forma do parágrafo único do art. 889 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 1516, descrito e avaliado às fls. 1.844/1.845, em 08/02/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** IMÓVEL: Apartamento 301, da Rua Constante Ramos nº 22, Copacabana, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 5º Ofício de Registro de Imóveis, sob matrícula nº 40.524, e na inscrição municipal de nº 0.538.736- 0 (IPTU), idade: 1950, área edificada de 241m². EDIFÍCIO: Prédio no alinhamento da via pública, residencial, condomínio denominado Iguaba, dispendo de portaria com intervalo de horários, dois elevadores, sendo um social e outro de serviço, câmeras de vigilância, 13 (treze) apartamentos e edifício sem garagem. DA REGIÃO: Área encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, comércio em todo o bairro, serviços de transportes, como ônibus, metrô, táxis, entre outros aplicativos de transporte, ciclovias, comércio variado, bares e restaurantes, locais para lazer, praia próxima ao imóvel, escolas e hospitais. Assim, ante as pesquisas levadas a efeito na região para tomada de preço de imóveis semelhantes ao avaliando e o padrão do logradouro, AVALIO INDIRETAMENTE o Imóvel acima descrito, em **R\$ 2.887.662,00 (dois milhões, oitocentos e oitenta e sete mil, seiscentos e sessenta e dois reais)**. De acordo com o 5º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 1.347 e registrado em nome de Manon Correa Lopes Guedes, Milber Fernandes Guedes Junior, Magnus Correa Lopes Guedes, Marcus Correa Lopes Guedes, Kleber Gurgel Guedes, Maria Aparecida Fernandes Guedes, Marluce Guedes Franca e Wanda Gurgel Guedes, constando, no R-4, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 241m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU no exercício de 2024, no valor de R\$ 986,40, mais acréscimos legais (FRE 0538736-0).

Conforme Certidão Negativa de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel não apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção nos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 255644-7). De acordo com informação da Administradora Lowndes, não constam débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade até a data da expedição do presente edital. 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 três dias do mês de dezembro de dois mil e vinte e quatro.