

## JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA 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 Extinção de Condomínio C/C Alienação Judicial de Coisa Comum proposta por MICHELE SCHEINKMAN em face de ESPÓLIO DE ANGELO ZITRIN (Processo nº 0044974-85.2021.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. FERNANDA GALLIZA DO AMARAL, Juíza de Direito na Quarta 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 ANGELO ZITRIN, através do seu inventariante ALBERT ZITRIN, ou quem fizer em suas vezes, de que no dia **11/02/2025**, às 12:00 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER ([www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br)), pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, será vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **12/02/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der independente da avaliação, o imóvel descrito e avaliado às fls. 463, em 02/06/2024.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** IMÓVEL: Situado na Avenida Visconde de Albuquerque, nº 1324, apartamento 704. Devidamente dimensionado e caracterizado no 2ª Ofício de Registro de Imóveis, matrícula 01907, inscrição municipal de nº 1.266.584-0 (IPTU), área edificada de 147m<sup>2</sup>, idade 1974, com direito a 1 vaga de garagem conforme Certidão do RGI e IPTU. Unidade 704 – Avaliação Indireta, não houve a possibilidade de entrar no imóvel (porteiro Francisco Barbosa). Prédio: Construído em 1974, porteiro 24 horas, bicicletário, play, elevadores e muito bem conservado. Região: Há transportes públicos e serviços públicos satisfatórios, próximo a PUC, hospital público, restaurantes, farmácias e outras comodidades. Flamengo. Apurei que o valor do metro quadrado está em torno de R\$ 22.000.00. **Chegando ao valor total de R\$ 3.234.000,00 (três milhões duzentos e trinta e quatro mil reais).** De acordo com o 2º Ofício do RI, o ref. Imóvel encontra-se matriculado sob o nº 01907, e constam os seguintes gravames: AV-1: Promessa de compra e venda: Vicente Guzzo, Zuleika Escobar, Maria José Escobar, Walter Escobar, Hely Gomes Ribeiro, Carlos Arthur Cabral de Menezes, Luiz Fernando Gomes Ribeiro, prometeram vender a José Augusto Dale Ferraz, casado, R-3: Promessa de cessão da fração de terreno e promessa de venda das benfeitorias. Condições: irrevogável e irretroatável. Promitentes cedentes e promitentes vendedores: José Augusto Dale Ferraz, engenheiro e sua mulher Maria Elyta Alves Ferraz, do lar, brasileiros, inscritos no CPF: 007.779.007, residentes nesta cidade, Promitente cessionária e promitente compradora: Therezinha de Barros, brasileira, solteira, maior, do comercio, inscrita sob o CPF.: 275.506.807, residente nesta cidade, Rio de Janeiro, 26 outubro 1976; R-4: Cessão da fração do terreno, cedentes: José Augusto Dale Ferraz e sua mulher Maria Elyta Alves Ferraz, cessionária: Therezinha de Barros, Rio de Janeiro, 26 de outubro 1976; R-5: Venda da fração de terreno e benfeitorias, transmitentes do terreno: Vicente Guzzo, médico, e sua mulher Odette de Salles Guerra, Zuleika Escobar, Maria José Escobar, Walter Escobar e sua mulher Nora Maria Moritz Torres Escobar, Hely Gomes Ribeiro e sua mulher Leda Gomes Ribeiro, Carlos Arthur Cabral de Menezes e sua mulher Maria Yvonne Cabral de Menezes, Luiz Fernando Gomes Ribeiro. Transmitentes das benfeitorias: José Augusto Dale Ferraz, engenheiro e sua mulher Maria Elyta Alves Ferraz. Adquirentes:

Therezinha de Barros; R-7: Promessa de venda, irrevogável e irretratável com imissão de posse, promitente vendedora: Therezinha de Barros, promitente comprador: Samuel Zitrin; R-9: Partilha do direito e ação sobre  $\frac{3}{4}$  do imóvel, da partilha extraída dos autos do inventário do finado Samuel Zitrin, Juízo da 4ª Vara de Órfãos desta cidade, transmitente: Espólio de Samuel Zitrin, adquirente: Pérola Zitrin; AV-10: gravame sobre  $\frac{1}{4}$  do direito e ação. Nos termos dos documentos mencionados no ato precedente,  $\frac{1}{4}$  do direito e ação sobre o imóvel que foram partilhados a Pérola Zitrin ficaram gravados com a cláusula de incomunicabilidade vitalícia, Rio de Janeiro 01 abril 1998; R-11: Partilha do direito e ação sobre  $\frac{1}{4}$  do imóvel. Formal de partilha extraído dos autos de inventário dos bens deixados pelo finado Samuel Zitrin, expedido em 18.03.93 pelo Juízo de Direito da 11ª Vara de Órfãos e Sucessões desta cidade, contendo sentença proferida em 23.08.79. Transmitente: Espólio de Samuel Zitrin. Adquirentes: Angelo Zitrin, separado judicialmente, comerciante, CPF.: 062.261.167-49, residente nesta cidade, e, Michele Scheinkman, psicóloga, CPF.: 691.762.997-91, casada pelo regime da comunhão de bens, antes da lei nº 6515/77 com José Alexandre Scheinkman, economista, CPF: 012.415.167-15, residente e domiciliado nos Estados Unidos da América do Norte, todos brasileiros (na proporção de  $\frac{1}{8}$  para cada um), Rio de Janeiro 01 abril 1998; AV-12: Gravame sobre  $\frac{1}{4}$  do direito e ação. Nos termos dos documentos mencionads no ato precedente, os  $\frac{1}{4}$  do direito e ação sobre o imóvel que foram partilhados a Angelo Zitrin e Michele Scheinkman, foram gravados com cláusula de incomunicabilidade vitalícia, Rio de Janeiro 01 abril 1998; R-13: Compra e venda, transmitente: Therezinha de Barros, já qualificada no ato r-7, adquirentes: Pérola Zitrin, comerciante, Angelo Zitrin, comerciante, domiciliado nesta cidade, e, Michele Scheinkman, todos já qualificados (na proporção de  $\frac{3}{4}$  para a 1ª e  $\frac{1}{8}$  para cada um dos demais), Rio de Janeiro 13 abril 1998; AV-14: Ratificação do gravame sobre  $\frac{1}{2}$  do imóvel (foram ratificados os gravames AV-10 e AV-12), Rio de Janeiro, 13 abril 1998; AV-15: Alteração do ato R-9, fica retificado o nº de CPF da adquirente Pérola Zitrin para 604.914.187-87, Rio de Janeiro 15/07/2015; AV-16: Fica averbado o divórcio de Angelo Zitrin e Miriam Kaufmann, Rio de Janeiro, 15/07/2015; R-17: Partilha de  $\frac{3}{4}$  do imóvel, expedido pelo Juízo de Direito da 11ª Vara de Órfãos e Sucessões da Comarca da Capital, RJ, do inventário dos bens deixados pela finada Pérola Zitrin. Transmitente: Espólio de Pérola Zitirn, CPF: 604.914.187-87, adquirentes: Michele Scheinkman, psicoterapeuta, passaporte nº YA274426, Consulado Geral do Brasil em Nova York – EUA, CPF.: 691.762.997-91, casada pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6515/77 com José Alexandre Scheinkman, professor, passaporte YA274427, Consulado Geral do Brasil em Nova York – EUA, CPF.: 012.415.167-15, brasileiros, residentes e domiciliados em New York – EUA, e , Angelo Zitrin, brasileiro, divorciado, comerciante, identidade nº 02147251-9, IFP, CPF.: 062.261.167-49, residente e domiciliado em Teresópolis/RJ (na proporção de  $\frac{3}{8}$  para cada um), Rio de Janeiro 15/07/2015; AV-18: Fica averbado que  $\frac{3}{4}$  do imóvel foram partilhados a Michele Scheinkman e Angelo Zitrin, gravados com a cláusula de incomunicabilidade, Rio de Janeiro, 15/07/2015; AV-19: Fica averbado que o imóvel está inscrito no FRE sob o nº 1.266.584-0, CL 08.356-8, Rio de Janeiro, 15/07/2015. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2024 no valor de R\$ 7.432,90, mais acréscimos legais (inscrição 1266584-0). 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\$ 206,92 referentes aos exercícios de 2023 (Nº CBMERJ: 2332824-8). De acordo com

informação prestada pela Administradora Precisão Empreendimentos Imobiliários, 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, 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](http://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. Cientes os coproprietários de que caso deseje manifestar o direito de preferência, expressamente previsto no artigo 1.118 do CC, deverão comparecer, pessoalmente ou por meio de seus procuradores, no escritório do Leiloeiro Jonas Rymer, situado na Av. Erasmo Braga nº 227, sala 1.004, Castelo/RJ, nos dias e horários agendados para o presente leilão. – 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](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br) e no sítio do leiloeiro público: [www.rymerleiloes.com.br](http://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 sete dias do mês de novembro de dois mil e vinte e quatro.