

JUÍZO DE DIREITO DA SEXTA VARA CÍVEL REGIONAL DO MÉIER

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de cobrança proposta por MARIA DA GLÓRIA SANTOS DE LIMA e RAPHAEL GUSMÃO DE OLIVEIRA MOTTA em face de MARIA ALVES (Processo nº 0394779-51.2009.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. MARIA APARECIDA SILVEIRA DE ABREU, Juíza de Direito na Sexta Vara Cível Regional do Méier, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a MARIA ALVES, através de seu curador SÉRGIO ALVES, de que no dia **24/02/2025**, 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 **27/02/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 80% da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado à fl. 737, com a devida intimação da penhora às fls. 468, descrito e avaliado às fls.751, em 18/01/2022. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** O IMÓVEL - RUA CASTRO ALVES Nº 186-A do prédio com numeração suplementar pela Rua Coração de Maria nº 102 – MÉIER, que encontra-se registrado, dimensionado e caracterizado no 1º SRI sob a matrícula 42.859 e inscrito na Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro sob nº 1.404.157-8, conforme documentos que fazem parte integrante deste laudo. Loja térrea, com uma frente. Construção antiga, idade 1980, porém modernizada. Conforme dimensionamento do SRI, corresponderia à fração ideal de 1/6 do terreno e, de acordo com os dados cadastrais do imóvel junto à Prefeitura, apresentaria 71 m² de área construída. Cabe destacar, porém, que os limites internos do imóvel, em relação ao prédio de nº 102 da Rua Coração de Maria, aparentemente foram suprimidos, supostamente com a demolição de paredes, encontrando-se no local um alanchonete/padaria integrada ao mercado que ocupa o restante do terreno, com separação de ambientes por um balcão expositor, conforme imagens em anexo, além de imagens captadas em anos anteriores, obtidas no Google Street View, para comparação e melhor percepção quanto à modificação pela parte externa. Fachada com portas de metal, deck de alvenaria avançando sobre a calçada, piso em porcelanato, tetorebaixado. O estado geral de conservação do imóvel é bom. AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais), atualizado, nesta data, em **R\$ 465.762,18 (quatrocentos e sessenta e cinco mil, setecentos e sessenta e dois reais e dezoito centavos)**. De acordo com o 1º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 42.859 e registrado em nome de Jorge Gomes de Oliveira, constando, no R-7, penhora oriunda do presente feito. Conforme sentença acostada às fls. 70, proferida nos autos da ação de inventário nº 0056725-12.1997.8.19.0001 (1997.001.053817-0), o imóvel fora adjudicado a Maria Alves. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 71 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2020 e 2023 no valor de R\$74,79, mais acréscimos legais (FRE1404157-8). 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\$ 153,83, referentes ao exercício de 2019 (Nº CBMERJ: 2341186-1). 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, 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, 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. 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 CPCe 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 treze dias do mês de dezembro de dois mil e vinte e quatro.