

JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA QUINTA 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 cobrança proposta por CONDOMINIO DO EDIFICIO VITRINE DA TIJUCA em face de ALBERTO LIRIO DO VALLE e ALBERTO AUGUSTO LIRIO DO VALLE (Processo nº 0167337-31.2008.8.19.0001 - antigo 2008.001.164651-7), na forma abaixo:

A Dra. DANIELLA VALLE HUGUENIN, Juíza de Direito na Décima Quinta 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 ALBERTO LIRIO DO VALLE e PABLO CALADO FONSECA LIRIO DO VALLE, por si e como representante do ESPÓLIO DE ALBERTO AUGUSTO LIRIO DO VALLE e ESPÓLIO DE VANY CASTRO LIRIO DO VALLE, 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 50% da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado à fl. 619, com a devida intimação da penhora às fls. 749, descrito e avaliado às fls. 814. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA DE IMÓVEL:** Imóvel: Loja 309 do Edifício Comercial localizado na Rua Conde de Bonfim, 346, com numeração suplementar pela Rua Santo Afonso nº 263, Freguesia do Engenho Velho, com a fração ideal de 145/27.910 do respectivo terreno, conforme matrícula nº 49.225 do 11º Registro de Imóveis da Capital/RJ e inscrição nº 1.325.692-0 na Secretaria da Fazenda Municipal (IPTU). **DESCRIÇÃO - PRÉDIO:** O Edifício possui subsolo, térreo, segundo e terceiro pisos de lojas edemais andares de salas comerciais, os pisos com lojas são servidos por escadas rolantes e dois elevadores, portaria 24hs, construção do ano de 1980, construído em concreto armado e alvenaria de tijolos. **IMÓVEL:** A loja possui área edificada de 29m², conforme disposto no IPTU de 2024. Localiza-se no terceiro piso do prédio, de frente para o corredor principal, encontrava-se fechada no dia da diligência, pela vistado lado de fora, possui piso de cerâmica, bom estado de conservação. **DA REGIÃO:** Em frente à Praça Saens Peña, pólo de comércio e condução farta, inclusive metrô. **METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** Avaliação de forma INDIRETA, sem acesso ao interior do imóvel, utilizando método comparativo direto de dados do mercado imobiliário da região, considerando-se a sua localização, dimensões, padrão do logradouro e idade. AVALIO o imóvel acima descrito em **R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais)**. De acordo com o 11º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 49.225 e registrado em nome de Vany Castro Lírio do Valle, constando os seguintes registros: 1) R.9: Penhora oriunda do presente feito; 2) Av.11: Separação Consensual do casal Vany Castro Lírio do Valle e Alberto Lírio do Valle; 3) R.12: Partilha em virtude de separação consensual à Vany Castro Lírio do Valle, extraída dos autos da ação de Inventário e Partilha ajuizada perante o Juízo da 5ª Vara de Família – processo nº 0026694-67.2001.8.19.0001 (2001.001.026033-0). De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 29 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem

débitos de IPTU nos exercícios de 2010 a 2024 no valor de R\$ 44.503,07, mais acréscimos legais (FRE 1325692-0). 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\$525,99, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 546266-8). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem ao valor de R\$ 428.196,82, entretanto, conforme declaração fornecida pelo condomínio-autor, o mesmo dará plena quitação condominial ao arrematante, pelo saldo remanescente do leilão. O imóvel será leiloado livre de débitos fiscais e condominiais que serão, nessa ordem, debitados do valor do lance do arrematante, que apenas será imitado na posse após a quitação dos mesmos com valor levantado para este fim. 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 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. Cientes de que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, prevista no art. 358 do Código Penal, sob pena de detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Não havendo expediente forense na data designada, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. Na hipótese de remissão, será deferida comissão em 2,5% do valor da avaliação, caso o leilão seja suspenso por pagamento ocorrido no dia da praça. – 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 remissão 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 dezessete dias do mês de dezembro de dois mil e vinte e quatro.