

JUIZO DE DIREITO DA 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 cobrança proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CENTRO RIO em face de CARLOS HENRIQUE ALVES CUNHA e JAQUELINE MESQUITA CUNHA (Processo nº 0142987-61.2017.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. FERNANDA ROSADO DE SOUZA, Juíza de Direito na 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 CARLOS HENRIQUE ALVES CUNHA e a JAQUELINE MESQUITA CUNHA, de que no dia **07/04/2025**, 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 **10/04/2025**, 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. 187, com a devida intimação da penhora à fl. 307/310, descrito e avaliado às fls. 762, em 01/02/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Justificativa: a sala está fechada e desocupada, conforme informação da portaria. **IMÓVEL:** Situado na Rua Dom Gerardo nº 63, unidade 206. Devidamente dimensionado e caracterizado no 4º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula 51211 e na inscrição municipal de nº 0.045.548-5 (IPTU). **PRÉDIO:** Prédio com data de construção de 1973. O prédio não tem garagem, tem 3 elevadores e portaria funcionando das 7:00h às 22:00h, de segunda à sábado. Possui circuito interno de câmeras. **A SALA:** A área edificada da sala informada no carnê do IPTU é de 35 metros quadrados, não sendo possível a mensuração de sua segmentação e estado de conservação interno, devido à modalidade de avaliação utilizada. **DA REGIÃO:** Encontra-se servida por melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos e toda rede de transporte público, próximo ao VLT e ao metrô. Avalio o imóvel acima descrito em **R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 51211 e registrado em nome de Carlos Henrique Alves Cunha casado com Jaqueline Mesquita Cunha, constando, no R-02, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 35m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2016 até 2024, no valor de R\$ 28.249,44, mais acréscimos legais (FRE 0.045.548-5). 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\$ 523,14, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 2980418-4). O condomínio fornecerá quitação do débito condominial da unidade, ao arrematante, pelo produto do leilão. 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 e previstas no

Artigo 255, inciso XIX, da 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. Se, uma vez iniciado os trabalhos do leiloeiro, ocorrer a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento do equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, objetiva obstar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus. – 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 dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e cinco.