

JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA 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 CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MODERNO em face de ESPÓLIO DE HILDA ANDRADE ROLIN (Processo nº 0001495-81.2013.8.19.0208), na forma abaixo:

A Dra. ANA PAULA RODRIGUES SILVANO, Juíza de Direito na Segunda Vara Cível Regional do Méier, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao ESPÓLIO DE HILDA ANDRADE ROLIN, através de seu inventariante, Jorge Wilson Andrade de Castro Rolim, ou quem fizer em suas vezes, e aos demais herdeiros: Marilda Louzada Bonfim, Valquíria Andrade de Castro Bonfim, Carmem Hilda de Castro Bonfim da Silva, Taiana Lins Maia de Carvalho, Tâmelá Lins Maia de Carvalho e Ivani Monteiro do Espírito Santo, de que no dia **17/03/2025**, 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 a partir do valor da avaliação, e no dia **20/03/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado às fls. 201, descrito e avaliado às fls. 236/237, em 21/08/2020. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: O IMÓVEL:** Rua Carneiro da Rocha, nº 297, apartamento 202 – Higienópolis/RJ, conforme descrição na matrícula do RGI de nº 69670. Tendo em vista que não foi possível adentrar no imóvel e verificar suas condições, destaco que a idade do prédio é do ano 1959, ou seja mais de 50 anos. **O TERRENO:** Onde se encontra edificado o imóvel está descrito, caracterizado e confrontado conforme Certidão de RGI, matrícula 69670 e Guia de IPTU – inscrição 0279747-0. **CONCLUSÃO:** Com efeito, observando aparentemente as condições externas do prédio onde se encontra o imóvel, além de não ser possível verificar as benfeitorias, estado de pintura, piso, louças, instalações elétricas e hidráulicas, bem como o seu aspecto geral de conservação, bem como média do metro quadrado da região que gira em torno de R\$ 1.000,00 a R\$ 4.500,00, razão pela qual, considerando a sua localização, dimensões, a idade do prédio, área construída e características gerais, procedo à AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel acima descrito, atribuindo ao bem o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), correspondente a 28.129,39 Ufir's; atualizado em **R\$ 133.637,12 (cento e trinta e três mil, seiscentos e trinta e sete reais e doze centavos)**. De acordo com o 6º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 69.670 e registrado em nome de Hilda Andrade Rolin. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 58m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU, no exercício de 2024, no valor de R\$ 125,84, mais acréscimos legais (FRE 0279747-0). 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\$ 661,54, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 2897501-9). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em agosto/2023, ao valor de R\$ 99.621,51. A venda se dará livre e desembaraçada, com

a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único 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. A venda será efetuada à vista. Caso haja proposta, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, que seja permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago, a princípio, em até 03 (três) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo (2ª Vara Cível do Méier) junto ao Banco do Brasil, em 30, 60 e 90 dias contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895 §7º do CPC. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, ficará autorizado que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 48 horas. 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. Caberá, ao devedor ou ao credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, o pagamento da comissão do Leiloeiro, no equivalente a 2,5% sobre o valor da dívida (e não do acordo), para o caso de acordo, pagamento voluntário do débito, remissão ou adjudicação, acrescido do valor das despesas comprovadamente realizadas em todos os casos. – 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, ou com o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 48 horas; 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 trinta dias do mês de janeiro de dois mil e vinte e cinco.