

JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA TERCEIRA 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 YRAMAIA em face de ESPOLIO DE ARNALDO CALIRMAN (Processo nº 0218436-20.2020.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. ANDREA DE ALMEIDA QUINTELA DA SILVA, Juíza de Direito na Vigésima Terceira 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 LORIS CALIRMAN, por si e como inventariante do ESPOLIO DE ARNALDO CALIRMAN, através de sua inventariante, e LUKRÉZIA MARQUES DOS SANTOS LIMA, de que no dia **31/03/2025**, 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 apregoado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **03/04/2025**, 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. 666, descrito e avaliado às fls. 672, em 13/01/2025. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** IMÓVEL: apartamento 103, situado na Avenida Atlântica, 458 Leme - RJ, entrada suplementar pela Rua Gustavo Sampaio, 257, devidamente dimensionado e caracterizado no 5º Ofício de Registro de Imóveis, com correspondente fração ideal de 1/93 do terreno, Foreiro ao Município, conforme R.1/12466, sob a matrícula nº 12466, fls.52, do livro 2D/6 e na inscrição municipal de nº 0.458.296-1 (IPTU), onde consta com 75m2. PRÉDIO: edificação datada de 1938, denominado Edifício Yramaia, dividido em 2 blocos (com numerações de 458 e 478 da avenida Atlântica) utilizada para fins residenciais, construído no alinhamento do logradouro público, com 12 pavimentos, sendo 04 unidades por andar. É servido por quatro elevadores, sendo dois para cada bloco. A portaria simples, tem circuito interno de TV e funciona 24 horas. Não possui garagem, apenas bicicletário. Não possui área de lazer e nem salão de festas. APARTAMENTO 103: a unidade se encontra em regular estado de conservação, possui sala, cozinha tipo americana, área de serviço, banheiro de serviço, banheiro social e dois quartos. A vista é para a rua Gustavo Sampaio. METODOLOGIA AVALIATÓRIA: Avaliação realizada, utilizando o método comparativo direto de dados do mercado da região. Avalio o imóvel acima descrito com a correspondente fração ideal de 1/93 do terreno, em **R\$ 940.000,00 (novecentos e quarenta mil reais)**. De acordo com o 5º Ofício do RI, o ref. imóvel, foreiro ao Município, encontra-se matriculado sob o nº 12466 e registrado em nome de Arnaldo Colirman casado com Loris Colirman, constando os seguintes gravames: 1) R.1: Aforamento a Maria Luiza Alvarez Berruezo, da fração ideal do terreno correspondente ao apartamento objeto da matrícula, mediante o foro anual de CR\$ 401,00; 2) R.8: Penhora por determinação do Juízo da 10ª Vara Cível, extraída dos autos da ação movida por Álvaro Amorim Gonçalves em face de Lukrezia Marques dos Santos Lima – processo nº 02004435-26.2016.8.19.0001; 3) R.9: Penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital-RJ,

extraída dos autos da ação movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Churrascaria Atlântica Ltda – processo nº 0230422-68.2020.8.19.0001; 4) R.10: Penhora do Direito e Ação por determinação do Juízo da 34ª Vara Cível da Comarca da Capital-RJ, extraída dos autos da ação movida por Carlos Alberto Hoffman e Cristina Hoffman em face de Lukrezia Marques dos Santos - processo nº 0404698-2009.8.19.0001; 5) R.12: Penhora por determinação do Juízo do 5º Juizado Especial Cível da Comarca da Capital – RJ, extraída dos autos da ação movida por Externato Santo Antonio Ltda-EPP em face de Lukrezia Marques dos Santos Lima – processo nº 0808075-21.2022.8.19.0001. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 75 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2016 e de 2020 a 2025 no valor de R\$ 34.233,49, mais acréscimos legais (FRE 0458296-1). 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: 222524-1). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 94.019,67. 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, 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. 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 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 doze dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e cinco.