

JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA 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 de Cotas Condominiais proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TUPYARA em face de ESPÓLIO DE FRANCISCO CORSO e MARIA DO RIO NOVO CORSO (Processo nº 0049920-37.2020.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. CAMILLA PRADO, Juíza de Direito na Quadragésima Primeira Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao ESPÓLIO DE FRANCISCO CORSO e ao ESPÓLIO DE MARIA DO RIO NOVO CORSO, através da inventariante Maria Aparecida de Melo Nascimento, ou quem fizer em suas vezes, de que no dia **24/03/2025**, 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 acima do valor da avaliação, ou no dia **27/03/2025**, 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. 167, descrito e avaliado às fls. 181/183, em 27/09/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Avenida Boulevard Vinte e Oito de Setembro, nº 277, Apartamento 701, Vila Isabel, Rio de Janeiro/RJ. Por se tratar de um condomínio vertical, as áreas comuns e fachadas foram vistoriadas. Foi feita a tentativa e a solicitação de avaliação direta com a Sra. Maria Aparecida de Melo Nascimento, que se identificou como moradora e companheira do Sr. Gerson Antônio Corso, já falecido, filho do Espólio de Francisco Corso e Maria do Rio Novo Corso, que não permitiu que a OJA adentrasse no imóvel para realizar uma avaliação direta. Com base na observação do local, e informações sobre o interior do imóvel, Apartamento 701, foi procedida a AVALIAÇÃO INDIRETA, conforme laudo nos termos a seguir: Do Imóvel: Apartamento residencial, dimensionado e caracterizado no 10º Ofício de Registro de Imóveis, transcrito no livro 3-AN, fls. 133, nº 35645, em 23.11.1973, compra do imóvel em nome de Francisco Corso, casado, adquirido do casal de Álvaro Fernandes de Souza Cherém, conforme escritura de 29.10.1973, do 6º Ofício, Livro 2694, fls. 23; e na Inscrição Municipal de nº 0984892-0 (Certidão de Elementos Cadastrais). Do Condomínio do Edifício Tupyara: Construção datada de 1968, prédio no alinhamento da via pública, de ocupação residencial, construído com estrutura de concreto e alvenaria revestida, pintada e com pastilhas. Trata-se de um condomínio com uma única torre composta por oito andares, com quatro apartamentos por andar, com exceção do terceiro e do quarto andar em que os apartamentos são geminados e uma cobertura, totalizando vinte e sete unidades. Composto por dois elevadores, um social e outro de serviço. Portaria com funcionamento das 13h00min às 21h00min de segunda-feira a sexta-feira, e nos finais de semana, sábado e domingo, no horário das 08h00min às 16h00min, com monitoramento de câmeras de segurança 24h na portaria, na entrada e saída da garagem, e nos elevadores. As vagas de garagem ficam no subterrâneo, tendo o Apartamento 701 direito a uma vaga na escritura que é demarcada. Possui

playground como área de lazer. O prédio é antigo, mas aparenta está conservado, possuindo a frente fechada, com portão, de entrada e garagem, eletrônico, sendo vazado e de ferro o da entrada principal de pedestres, e de alumínio fechado para a entrada e saída de garagem. A calçada é em pedras portuguesas, e o prédio não possui acessibilidade. Na entrada principal há um portão de ferro vazado na cor preta, um pequeno lance de escadas, com um hall de entrada com piso em granito, parede decorativa em pedras de mármore, e decorado com um sofá e a mesa do porteiro com visibilidade da rua. Do hall de entrada há a visão da entrada e saída da garagem, pois a parede é vazada e toda gradeada, assim como a porta de entrada principal. Há outra porta de proteção, em ferro e em grades que separa o hall de entrada do acesso aos elevadores. O condomínio possui dois funcionários, que se revezam na escala de trabalho, sendo a síndica moradora, e o condomínio possui a administração da Imobiliária Fernando e Fernandes, localizada na Rua Torres Homem, nº 217, Vila Isabel, Rio de Janeiro/RJ. Do Apartamento 701: O apartamento possui 82m². Situado no oitavo andar, com posição de frente. O imóvel é composto por uma sala, três quartos, um banheiro social, uma cozinha, área de serviço e dependência com banheiro. Da Região: Encontra-se servida por todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, gás encanado, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, coleta de lixo. Localização próxima ao Hospital Pedro Ernesto e a Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ), rede de transporte público nas vias próximas e a estação Maracanã de metrô e de trem, estando nos arredores do Maracanã, da Praça Barão de Drumond, estando próximo ao Boulevard Shopping, redes de supermercados, diversidade de comércio, clínicas, colégios, Escola Municipal General Humberto de Souza Mello, Escola Municipal Madrid, Escola Municipal Equador e a Unidade de Polícia Pacificadora (UPP Macaco). Conclusão: Foi feita por esta Oficial de Justiça Avaliador uma avaliação utilizando o método comparativo em que se assemelha com o valor atual de mercado. Desta forma, AVALIO o imóvel acima descrito em **R\$ 385.000,00 (trezentos e oitenta e cinco mil reais)**. Observação: Na Certidão de RGI do imóvel não consta o número de matrícula, e sim transcrição, e conforme informação prestada pela Sra. Dilma Ferreira dos Reis, funcionária do 10º Ofício de Registro de Imóveis, o imóvel só possui transcrição, não possuindo ainda uma matrícula que será criada quando houver a primeira averbação no imóvel. De acordo com o 10º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se registrado em nome de Francisco Corso. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 82m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2013 até 2017, e de 2021 até 2025, no valor de R\$ 13.461,68, mais acréscimos legais (FRE 0984892-0). 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\$ 479,14, referentes aos exercícios de 2021 a 2023 (Nº CBMERJ: 430305-3). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 202.375,23. 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, 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 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. – 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 dezenove dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e cinco.