

JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL REGIONAL DO MÉIER

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Despejo por Falta de Pagamento proposta por ESPÓLIO DE ALOYZIO ALVES DA COSTA em face de CARLOS AUGUSTO JUSTEN e MARISSOL FIGUEIREDO DE SOUZA JUSTEN (Processo nº 0009277-57.2004.8.19.0208 - 2004.208.009236-0), na forma abaixo:

O Dr. OSCAR LATTUCA, Juiz de Direito na Primeira Vara Cível Regional do Méier, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a CARLOS AUGUSTO JUSTEN e a MARISSOL FIGUEIREDO DE SOUZA, de que no dia **28/04/2025**, 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 **30/04/2025**, 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. 666, descrito e avaliado às fls. 820/821, com a retificação às fls. 860 em 31/05/2024. DIREITO E AÇÃO **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL – Apartamento nº 108 da Estrada Benvindo de Novaes nº 1.149, Recreio dos Bandeirantes.** O terreno encontra-se devidamente dimensionado, caracterizado e registrado no cartório do 9º Ofício do Registro de Imóveis da Capital, matrícula **270744. CONDOMÍNIO** – O imóvel faz parte do Condomínio de apartamentos, estritamente residencial, lugar calmo, arborizado, bem localizado, próximos pontos de interesse, como o Parque Municipal Chico Mendes, como escolas, e próximo à Av. das Américas, com amplo comércio e Supermercado Zona Sul, e a Estação de BRT Benvindo de Novaes. O prédio é servido por dois elevadores para os 2 blocos, tendo play com piscina pequena e salão de festas. **APARTAMENTO Nº 108** – posição fundos, com direto a duas vagas de veículos. Isto posto, conforme pesquisa de mercado, AVALIO INDIRETAMENTE o IMÓVEL em **R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais)**. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 270744 e registrado em nome de Gisela Schenker e seu marido Abrão Isaac Wajnberg, constando, no R-3, Penhora em 1º Grau oriunda do presente feito. Conforme Escritura de Cessão de Direitos Aquisitivos, acostada às fls. 549/552, constam como Outorgantes Cedentes: Gisela Schenker Wajnberg e Abrão Isaac Wajnberg, e como Outorgados Cessionários: Carlos Augusto Justen e Marissol Figueiredo de Souza Justen. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 90m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2024 e 2025, no valor de R\$ 3.818,25, mais acréscimos legais (FRE 3001316-3). 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\$ 796,32, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 2772487-1). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 4.415,99. 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. – 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 dezoito dias do mês de março de dois mil e vinte e cinco.