

JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL REGIONAL DE MADUREIRA

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 SHALLON III em face de ESPÓLIO DE EDSON PIZANE DE CARVALHO (Processo nº 0022823-51.2014.8.19.0202), na forma abaixo:

O Dr. DANILO NUNES CRONEMBERGER MIRANDA, Juiz de Direito na Segunda Vara Cível Regional de Madureira, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao ESPÓLIO DE EDSON PIZANE DE CARVALHO, através de sua representante legal Rizete de Oliveira Sá de Carvalho, ou quem fizer em suas vezes, de que no dia **12/05/2025**, 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 **15/05/2025**, 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. 450, com a devida intimação da penhora à fl. 473, descrito e avaliado às fls. 469, em 05/01/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Apartamento 301, situado na Rua Engenheiro Alberto Rocha, nº 309 - Vila da Penha/RJ. Tudo conforme descrito e caracterizado na Certidão do Oitavo Serviço Registral de Imóvel. Trata-se de imóvel para uso residencial, com idade de 31 (trinta e um) anos, com área edificada de 50m². O imóvel avaliando possui estrutura geral de alvenaria com bom padrão de acabamento e encontra-se inserida na malha urbana do Município do Rio de Janeiro, infraestrutura pública completa, tais como: redes de água e esgoto, energia elétrica, pavimentação, transporte coletivo, ocupação residencial nos imóveis circunvizinhos, apresentando facilidade de acesso, possuindo tráfego de veículos de passeio e de boa opção de coletivos. Considerando as condições do mercado, avalio-o em R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), **atualizado em R\$ 261.763,60 (duzentos e sessenta e um mil, setecentos e sessenta e três reais e sessenta centavos)**. De acordo com o 8º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 132.874 e registrado em nome de Rizete de Oliveira Sá de Carvalho e seu marido Edson Pizane de Carvalho. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 50m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU no exercício de 2025, no valor de R\$ 541,29, mais acréscimos legais (FRE 1877533-8). 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\$ 45,33, referente ao exercício de 2024 (Nº CBMERJ: 3036683-5). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 230.882,06. 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 trinta e um dias do mês de março de dois mil e vinte e cinco.