JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA 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 Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANTO ANTÔNIO em face de ESPÓLIO DE LIDIANA M. F. V. SALGADO (Processo nº 0860935- 96.2022.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. ADMARA FALANTE SCHNEIDER, Juíza de Direito na Quadragésima 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 LIDIANA MARTINS FERREIRA DE VILLEMOR SALGADO, através do seu e administrador provisório, Marcus de Villemor Salgado, 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 60% do valor da avaliação, na forma do parágrafo único do art. 889 do CPC, o imóvel penhorado no ID 69389665, descrito e avaliado no ID 87135308, com a ratificação do valor da avaliação no ID 153760428, em 15/10/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** IMÓVEL DA RUA ALMIRANTE ALEXANDRINO, Nº 1908, APARTAMENTO S-202, SANTA TERESA, ENDEREÇO ESTE OBJETO DESTA AVALIAÇÃO E NAS VEZES QUE LÁ ESTIVE O PRÉDIO ENCONTRAVA-SE TOTALMENTE FECHADO, ONDE SÓ CONSTA NO LOCAL, UM INTERFONE CONSTANDO NO MESMO, O NÚMERO E A INSTRUÇÃO PARA CONECTAR COM OS APARTAMENTOS, PORÉM, TOQUEI POR DIVERSAS VEZES NÃO SÓ NO REFERIDO APARTAMENTO, MAS TAMBÉM EM OUTREOS E NA PORTARIA E NINGUÉM RESPONDEU; RAZÃO PELA QUAL, NÃO PUDE PROCEDER A REFERIDA AVALIAÇÃO DE FORMA DIRETA VERIFICANDO A CONSERVAÇÃO E A DIVISÃO INTERNA DO REFERIDO IMÓVEL. ATO CONTÍNUO, DIANTE DOS FATOS ESCLARECIDOS ACIMA, PROCEDI À DETERMINAÇÃO DO EXMO SR. DR. COORDENADOR DA CCM DAS VARAS CÍVEIS, JUIZADOS ESPECIAIS, EMPRESARIAIS, E REGISTROS PÚBLICOS DA COMARCA DA CAPITAL, NO QUAL, EM TAIS CASOS, DEVEMOS PROCEDER A AVALIAÇÃO DE FORMA INDIRETA, CONFORME AVISO 02/ 2016, EXMO SR. DR. COORDENADOR DA CCM DAS VARAS CÍVEIS, JUIZADOS ESPECIAIS, EMPRESARIAIS, E REGISTROS PÚBLICOS. O REFERIDO IMÓVEL TRATA-SE DE UM APARTAMENTO TRANSCRITO SOB A MATRÍCULA 39953 DO 7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, TENDO TAMBÉM COMO INSCRIÇÃO MUNICIPAL 0984749-2 / IPTU, ONDE CONSTA ÁREA CONSTRUÍDA DE 108 METROS QUADRADOS. O REFERIDO PRÉDIO É DE CONSTRUÇÃO DATADA DE 1968, CONFORME CONSTA NA GUIA DO IPTU, TENDO SUA ENTRADA LOCALIZADA PELA RUA ALMIRANTE ALEXANDRINO. O REFERIDO PRÉDIO TRATA-DE DE UM ESTRUTURA ANTIGA, NO QUAL É UM PRÉDIO EDIFICADO E DIVIDIDO EM TRÊS ANDARES PARA A PARTE DE BAIXO, TENDO S 101 / S 202 / S 301 E TRÊS ANDARES SUPERIORES 101/201/ 301, ONDE TODA A ENTRADA DO PRÉDIO, É RODEADO DE PLANTAS E TOTALMENTE ARBORIZADA, QUE APESAR DE ANTIGO, ENCONTRA-SE EM

BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO, TENDO TAMBÉM NA ESTRUTURA DA ENTRADA DO PRÉDIO, UMA PORTA DE FERRO MUNIDA DE UM INTERFONE PARA CONTATO COM OS APARTAMENTOS EXISTENTES NO LOCAL. A LOCALIZAÇÃO É VALORIZADA E RESIDENCIAL, DESFRUTANDO DE AMPLA REDE DE TRANSPORTE PÚBLICO DE SERVIÇOS E COMÉRCIO, ALÉM DE TODOS OS SERVIÇOS PÚBLICOS DO BAIRRO, ÁGUA, LUZ E TELEFONIA. FACE AO EXPOSTO, A V A L I O O IMÓVEL ACIMA DESCRITO, UTILIZANDO A MÉDIA DO VALOR DO METRO DA REGIÃO, INCLUSIVE O METRO QUADRADO DO ITBI EM **R\$ 650.000,00 (SEISCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 39953 e registrado em nome de Cláudio de Villemor Salgado e sua mulher Lidiana Martins Ferreira de Villemor Salgado, constando os seguintes gravames: 1) R.01: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, decidida nos autos da Ação de Execução Fiscal nº I-0000002798/1994, movida pelo Município do Rio de Janeiro contra Cláudio de Villemor Salgado; 2) R.02: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 108m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2018 até 2025, no valor de R\$ 13.951,42, mais acréscimos legais (FRE 0984749-2). 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\$ 946,15, referentes aos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 2124615-2). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 61.623,50. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza *propter rem*, serão subrogados 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 dois dias do mês de abril de dois mil e vinte e cinco.