

JUIZO DE DIREITO DA DÉCIMA SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO e PRESENCIAL, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RICHARD em face de ESPÓLIO DE MARIA SIQUEIRA CIRINO e ESPÓLIO DE HERMANTINO CIRINO FERREIRA (Processo nº 0144249-41.2020.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. JOSE MAURICIO HELAYEL ISMAEL, Juiz de Direito na Décima Segunda 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 MARIA SIQUEIRA CIRINO, através do inventariante, Julio Cesar Siqueira de Lima, ou quem fizer em suas vezes, e ao ESPÓLIO DE HERMANTINO CIRINO FERREIRA, através do inventariante, Julio Cesar Siqueira de Lima, ou quem fizer em suas vezes, de que no dia **06/05/2025**, às 14:30 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER (www.rymerleiloes.com.br), bem como concomitantemente no Fórum da Comarca da Capital – RJ, situado na Av. Erasmo Braga nº 115, 5º andar, Castelo/RJ, pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, matriculado na Jucerja sob o nº 079, será apregoado e vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **07/05/2025**, no mesmo horário, local 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. 185, descrito e avaliado às fls. 231/232, em 15/08/2023. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL:** apartamento 1011, situado na Rua Barata Ribeiro, nº 194 Copacabana - RJ, devidamente dimensionado e caracterizado no 5º Ofício de Registro de Imóveis, com correspondente fração ideal de 1/640 do terreno, sob a matrícula nº 40660, fls.210, livro 2 M/0 e na inscrição municipal de nº 0.261.832-0 (IPTU), onde consta com 24m2, **PRÉDIO:** edificação datada de 1959, denominado Edifício RICHARD, utilizada para fins residenciais, construído no alinhamento do logradouro público, com 11 pavimentos e 45 unidades em cada andar, mais 12 unidade na cobertura. Não possui garagem, salão de festas ou área de lazer. É servido por sete elevadores. A portaria simples e funciona 24 horas. **METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** Avaliação realizada, utilizando o método comparativo direto de dados do mercado da região. Avalio Indiretamente o imóvel acima descrito com a correspondente fração ideal de 1/640 do terreno, em **R\$ 307.005,46 (trezentos e sete mil, cinco reais e quarenta e seis centavos)**. De acordo com o 5º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 40.660 e registrado em nome de Maria Siqueira Cirino, casada com Hermantino Cirino Ferreira, constando, no R-4, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 24m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU, no valor de R\$ 666,56, relativos ao exercício de 2025 (FRE 0261832-0). 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\$ 154,24, referentes aos exercícios de 2022 até 2024 (Nº CBMERJ: 137029-5). De acordo com petição às fls. 353, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$

60.000,00. A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908 do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional. 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 presencialmente ou 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. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, ficará autorizada, desde logo, a possibilidade alternativa de promover, o interessado, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até 1 dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do Juízo. 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.