

JUÍZO DE DIREITO DA 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 Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CENTRO CÂNDIDO MENDES em face de ESPÓLIO DE WALTER BAÈRE DE ARAÚJO (Processo nº 0076445-61.2017.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. MARISA SIMOES MATTOS PASSOS, Juíza de Direito na 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 WALTER BAÈRE DE ARAÚJO, através da inventariante Elisabeth da Rocha Baère de Araújo, 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, serão vendidos a quem mais der acima do valor de cada avaliação, ou no dia **15/05/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor de cada avaliação, na forma do parágrafo único do art. 889 do CPC, os imóveis penhorados à fl. 185, descritos e avaliados às fls. 334 e 336, em 10/07/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Compareci ao local da diligência, no dia 10/07/2024, às 14h e, encontrei o local fechado, não tendo acesso ao interior da sala Em virtude do Aviso nº 02/2016 do Juiz Coordenador da Central, com base na observação do local, e informações da Sra. Regiane Albuquerque, funcionária do condomínio, procedi à avaliação indireta, conforme laudo nos termos a seguir: Sala comercial situada na Rua da Assembleia, 10, sala 3206, com as características e confrontações constantes da matrícula 3015 -2-E do 7º Ofício de Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro. Inscrição na Secretaria Municipal de Fazenda nº 1.578.551-2. O Edifício: Construção datada de 1983, de ocupação comercial, construída com estrutura de concreto armado e alvenaria de tijolos. Prédio com 42 andares. 23 elevadores. Portaria 24h. Entrada com chão de piso cinza. Entrada galeria de lojas. Prédio Cândido Mendes. Fachada com janelas de vidro fumê. Proximidade ao comércio e transporte. Área edificada 42m², segundo guia do IPTU. O Terreno: Onde se encontra edificado o imóvel, está descrito, caracterizado e dimensionado como consta nas cópias constantes dos autos, certidão do RGI, Matrícula 3015 e Inscrição Municipal nº 1.578.551-2. Conclusão: Foi feita por este Oficial de Justiça avaliador uma pesquisa de mercado e a comparação com imóveis próximos ao local e no próprio prédio, e valor calculado para efeito de ITBI, método comparativo. Laudo elaborado levando-se em consideração o estado do prédio, a existência de comércio e transporte regulares e próximos. Assim considerando todos os fatos elencados, ATRIBUO ao bem acima descrito o valor de **R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 3015-2-E e registrado em nome de Walter éelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro, processo nº 0332434-97.2019.8.19.0001; 2) R-12: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 42m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2010, 2012 até 2014,

2023 até 2025, no valor de R\$ 38.890,52, mais acréscimos legais (FRE 1578550-4). 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\$ 307,04, referentes aos exercícios de 2019, 2023 e 2024 (Nº CBMERJ: 675243-0). De acordo com planilha às fls. 352/353, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em agosto/2024, ao valor de R\$ 231.572,59. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Compareci ao local da diligência, no dia 10/07/2024, às 14h e, encontrei o local fechado, não tendo acesso ao interior da sala. Em virtude do Aviso nº 02/2016 do Juiz Coordenador da Central, com base na observação do local, e informações da Sra. Regiane Albuquerque, funcionária do condomínio, procedi à avaliação indireta, conforme laudo nos termos a seguir: Sala comercial situada na Rua da Assembleia, 10, sala 3205, com as características e confrontações constantes da matrícula 3014-2-F do 7º Ofício de Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro. Inscrição na Secretaria Municipal de Fazenda nº 1.578.550-4. O Edifício: Construção datada de 1983, de ocupação comercial, construída com estrutura de concreto armado e alvenaria de tijolos. Prédio com 42 andares. 23 elevadores. Portaria 24h. Entrada com chão de piso cinza. Entrada galeria de lojas. Prédio Cândido Mendes. Fachada com janelas de vidro fumê. Proximidade ao comércio e transporte. Área edificada 42m², segundo guia do IPTU. O Terreno: Onde se encontra edificado o imóvel, está descrito, caracterizado e dimensionado como consta na certidão do RGI, Matrícula 3014 e Inscrição Municipal nº 1.578.550-4. Conclusão: Foi feita por este Oficial de Justiça avaliador uma pesquisa de mercado e a comparação com imóveis próximos ao local e no próprio prédio, e valor calculado para efeito de ITBI, método comparativo. Laudo elaborado levando-se em consideração o estado do prédio, a existência de comércio e transporte regulares e próximos. Assim considerando todos os fatos elencados, **ATRIBUO** ao bem acima descrito o valor de **R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 3014-2-F e registrado em nome de Walter Baére de Araújo, constando no R-11 Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 42m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2010, 2012 até 2014, 2023 até 2025, no valor de R\$ 42.199,91, mais acréscimos legais (FRE 1578550-4). 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\$ 630,61, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 15785504). De acordo com planilha às fls. 352/353, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em agosto/2024, ao valor de R\$ 230.286,61. Os créditos que recaem sobre os imóveis, 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 quatro dias do mês de abril de dois mil e vinte e cinco.