

JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA

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 VIA BELLA em face de PAULO CARDOSO DE ALMEIDA e ROGÉRIA DE BRITO SILVA (Processo nº 0032015-16.2016.8.19.0209), na forma abaixo:

A Dra. ERICA BATISTA DE CASTRO, Juíza de Direito na Quarta Vara Cível Regional da Barra da Tijuca, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a PAULO CARDOSO DE ALMEIDA e a ROGÉRIA DE BRITO SILVA, de que no dia **05/05/2025**, 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 **08/05/2025**, 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. 516, descrito e avaliado às fls. 534/535, em 02/12/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** A OFICIAL COMPARECEU NO ENDEREÇO INDICADO, ONDE FOI ATENDIDA PELA FUNCIONÁRIA DA ADMINISTRAÇÃO, QUE INFORMOU QUE O IMÓVEL ESTÁ DESOCUPADO, SENDO OS RÉUS PROPRIETÁRIOS DALI, RAZÃO PELA QUAL, EM OBSERVÂNCIA A ORDEM DE SERVIÇO 01/2011 DA CAJ, FOI PROCEDIDA À AVALIAÇÃO INDIRETA DO IMÓVEL, TENDO COMO PARÂMENTRO A ÁREA CONSTANTE NA CERTIDÃO DO RGI. OBJETO DA AVALIAÇÃO: O imóvel constituído pelo Apartamento 1.107 do bloco 02, situado na Av. João Cabral Neto, nº 550 - Barra da Tijuca, Freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro, com direito a uma vaga de garagem, cujas características, metragens e confrontações são as constantes da certidão de ônus reais inscrito na matrícula 287667 e inscrição nº 3097885-2 (IPTU). PRÉDIO: O condomínio fechado oferece: Elevador, Academia, Salão de festas, Portaria 24h, Quadra de futebol de salão, Playground, Espaço fitness. Espaço verde, Parque, Sauna e Piscina semi-olímpica. Apartamento 1107 do Bloco 2: Conforme informações da guia de IPTU que instrui o presente mandado, o apartamento possui área edificada 80m2, fundos, idade 2008. Avalio o imóvel acima descrito em **R\$ 950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais)**. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 287667 e registrado em nome de Paulo Cardoso de Almeida e Rogéria de Brito Silva, constando os seguintes gravames: 1) AV-7: Fica averbada a vinculação de 1 Vaga de Garagem localizada no pavimento térreo com a fração de 0,000173, ao imóvel que passa a ter o direito ao uso de 1 vaga de garagem localizada no pavimento térreo, e 1 vaga de garagem localizada indistintamente no 1º ou 2º subsolo com a fração de 0,000457, feita por Via Empreendimentos Imobiliários S/A, desvinculado do apartamento 1608 do bloco 2, objeto da matrícula 287700; 2) R-10: Alienação Fiduciária do referido bem à Via Empreendimentos Imobiliários S/A; 3) AV-11: Aditamento à abertura da matrícula, para constar que o imóvel é Foreiro à União. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 80m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2009, e de 2013 até 2025, no valor de R\$ 46.068,29, mais acréscimos

legais (FRE 3097885-2). 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\$ 782,82, referentes aos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 3423912-9). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em março/2025, ao valor de R\$ 139.023,22. 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 quatorze dias do mês de abril de dois mil e vinte e cinco.