

JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA QUINTA 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 TAMANACO em face de MÁRIO ALBERTO PEREIRA DE ABEL TRAÇA e ANA CRISTINA OLIVEIRA BATISTA TRAÇA (Processo nº 0003901-36.2021.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. VICTOR AGUSTIN CUNHA JACCOUD DIZ TORRES, Juiz de Direito na Vigésima Quinta Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a MÁRIO ALBERTO PEREIRA DE ABEL TRAÇA e a ANA CRISTINA OLIVEIRA BATISTA TRAÇA, 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. 318, descrito e avaliado às fls. 374/375, em 25/02/2025. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** IMÓVEL: Situado na Rua Santa Clara nº 47, apartamento 301, bairro Copacabana, devidamente dimensionado e caracterizado pelo 5º Ofício do Registro de Imóveis, inscrito na matrícula nº 18.479, Livro nº 2F/9, fls. 49, com inscrição municipal nº 0.189.386-6. PRÉDIO: Condomínio do Edifício Tamanaco. Idade - 1960. O prédio possui garagem, portaria 24 horas, e dois elevadores. O apartamento possui uma vaga de garagem na escritura e mede 212m², conforme IPTU. DA REGIÃO: Tem-se acesso aos principais meios de transporte públicos, tais como metrô e ônibus. Localizado próximo ao comércio em geral. É servido de todos os melhoramentos públicos do Município, como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento e rede de água e esgoto. AVALIO INDIRETAMENTE o imóvel acima descrito, pelo método evolutivo, em **R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais)**. Observação: Certifico e dou fé que no dia 20/02/2025, às 9h20, compareci ao local da diligência e o porteiro, Sr. Edivaldo Henrique da Silva, informou que o imóvel está fechado e o proprietário mora em Portugal. Assim, não sendo possível entrar no apartamento, procedi à Avaliação Indireta. De acordo com o 5º Ofício do RI, o ref. imóvel, com direito a 01 vaga de garagem, encontra-se matriculado sob o nº 18.479 e registrado em nome de Mário Alberto Pereira de Abel Traça, casado com Ana Cristina de Oliveira Batista Traça, constando os seguintes gravames: 1) AV.8: Existência de Ação interposta por Luiz Henrique Monteiro de Barros Soares em face de Mário Alberto Pereira de Abel Traça, processo nº 0310748-83.2018.8.19.0001, no Juízo de Direito da 37ª Vara Cível da Comarca da Capital; 2) AV.9: Existência da presente ação; 3) R-10: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 212m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU no exercício de 2025, no valor de R\$ 7.146,40, mais acréscimos legais (FRE 0189386-6). Conforme Certidão Negativa de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel não apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de

Prevenção e Extinção de Incêndios, nos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 2404263-2). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 353.130,39. 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 dois dias do mês de abril de dois mil e vinte e cinco.