

JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA OITAVA 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 cobrança proposta por CONDOMINIO DO EDIFICIO MAX ROITBERG em face de LUIZ NILO BOUDRAUX MARTINS, EDNA DE OLIVEIRA BREVES, EDSON COELHO LOPES e LILIAN OLGA FERREIRA FONSECA (Processo nº 0031820-98.2001.8.19.0001 - antigo 2001.001.030891-0), na forma abaixo:

A Dra. MABEL CHRISTINA CASTRIOTO MEIRA DE VASCONCELLOS, Juíza de Direito na Décima Terceira 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 EDNA DE OLIVEIRA BREVES, EDSON COELHO LOPES e LILIAN OLGA FERREIRA FONSECA, de que no dia **10/06/2025**, 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 a partir do valor da avaliação, e no dia **11/06/2025**, no mesmo horário, local e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado à fl. 433, descrito e avaliado às fls. 1007, em 10/03/2021. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** AVALIAÇÃO do imóvel situado na rua Tenente Vieira Sampaio, nº. 149, apto. 101 - Rio Comprido: Devidamente dimensionado e caracterizado no Sétimo Ofício de Registro de Imóveis, matrícula 8.326 e, Inscrição Municipal nº. 0.599.369-6 (IPTU), conforme fotocópias da Certidão que foram apresentadas pela parte autora e, que acompanharam o mandado entregue a este Servidor. Prédio: Edifício: acesso por portão de ferro existente na entrada ao prédio, Edifício construído em concreto armado e alvenaria de tijolos, revestido por argamassa e pintura plástica na face externa, com acesso aos andares superiores realizado por escadas com piso em granito. Verificado que por ser construção bem antiga, os acessos as escadas nos andares é realizado sem a existência de porta corta fogo. Prédio de quatro pavimentos, com duas unidades por andar, sem porteiros no prédio apesar da rua ter um acesso a rua por portão de acesso para pedestres e portão para veículos com controle de acesso realizado por funcionários da Associação de Moradores do logradouro, sem vagas de garagem a disposição da unidade. Observado extintores de incêndio nos andares. APARTAMENTO 101: unidade residencial composta por sala, cozinha, área de serviço, três quartos, dois banheiros, sem armários embutidos na unidade. Nos banheiros e cozinha com azulejos até dois terços da parede não alcançando o teto, pisos cerâmicos nestes ambientes. Unidade em bom estado de conservação. Parte hidráulica da unidade em funcionamento apesar de parte do encanamento ainda ser de metal. Janelas e portas internas em madeira. Porta principal de entrada em madeira. Pisos da unidade em taco de madeira bem cuidados. Não visualizado a presença de infiltrações na unidade. Parte elétrica da unidade em bom funcionamento apesar de ser antiga. Observa-se que o estado geral do imóvel está bom. Sem necessidade de obras de recuperação da unidade, apenas de modernização referente ao encanamento e fiação. Acesso da Unidade franqueada pela Sra. Renata

Martins Henrique da Silva, inquilina na unidade. DA REGIÃO: Encontra-se servida por melhoramentos públicos do município, como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, meios de transportes coletivos para diversas partes da cidade, com pontos de ônibus próximos do logradouro, contando com amplo acesso ao comércio em geral a certa distância da unidade. Considerando a idade da edificação e a conservação do mesmo. Não sendo visualizado na fachada central e laterais do prédio pontos de infiltração. Desta forma e, com base no acima mencionado e, por pesquisas de mercado de imóveis da região AVALIO o imóvel acima descrito e a sua correspondente fração ideal de terreno, em R\$ 292.300,00 (duzentos e noventa e dois mil e trezentos reais), atualizado em **R\$ 374.776,35 (trezentos e setenta e quatro mil, setecentos e setenta e seis reais e trinta e cinco centavos)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 8326 e registrado em nome de Elisa Izabel Pereira Bondraux, constando os seguintes gravames: 1) R.03: Penhora oriunda do presente feito; 2) Av.04: Óbito de Elisa Izabel Pereira Bondraux; 3) Av-05: Locação a Alexandre Siqueira Monteiro e Renata Martins Henrique da Silva, pelo prazo de 05 anos, a começar em 01 de maio de 2010 e a terminar em 30 de abril de 2015. Conforme informado às fls. 1065, Edson Coelho Lopes, Edna de Oliveira Breves e Lilian Olga Ferreira Fonseca são os atuais proprietários do imóvel, nos termos da sentença proferida no processo de Abertura, Registro e Cumprimento de Testamento nº 028834-34.2021.8.19.0208. Os referidos proprietários são herdeiros legatários de Isabel Pereira Boudraux, que, por sua vez, adquiriu a propriedade do imóvel por sucessão de Elisa Izabel Pereira Bondraux. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 73 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2003 a 2016 no valor de R\$ 3.820,39, mais acréscimos legais (FRE 0599369-6). 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\$ 663,59, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 2105389-7). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 350.483,62. Entretanto, conforme declaração fornecida pelo condomínio-autor, o mesmo dará quitação condominial ao arrematante pelo saldo remanescente do leilão, desde que o imóvel seja arrematado pelo valor mínimo de R\$ 200.000,00. 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 parágrafo único do artigo 130 do CTN. As certidões exigidas pela 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 poderão 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, para participar deste 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 do lance ofertado, 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. Caso após os inícios dos trabalhos ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente de 0,5% (meio por cento) a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será *pro rata*), sem prejuízo da reposição das despesas. – 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.