

JUIZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA SEGUNDA 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 Cobrança de Cotas Condominiais proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO GALERIA THOR em face de ANTONIO COSTA BEZERRA (Processo nº 0305881-52.2015.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. ANNA ELIZA DUARTE DIAB JORGE, Juíza de Direito na Vigésima 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 a ANTÔNIO COSTA BEZERRA, de que no dia **09/06/2025**, às 12:00 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER ([www.rymerleiloes.com.br](http://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 **12/06/2025**, 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. 988, com a devida intimação da penhora à fl. 1.018, descrito e avaliado às fls. 1.073, em 23/10/2024. DIREITO E AÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Imóvel: Box 05 do prédio situado na Rua Conde de Bonfim nº 142, na Freguesia do Engenho Velho, e correspondente fração ideal de 38/8038 do terreno, conforme matrícula nº 87.858 do 11º Registro de Imóveis da Capital/RJ e Inscrição nº 0023317-1 na Secretaria da Fazenda Municipal (IPTU). DESCRIÇÃO PRÉDIO: Edifício residencial com boxes/lojas na galeria comercial do térreo. Construção do ano de 1969. IMÓVEL: O box possui área edificada de 22m<sup>2</sup>, conforme disposto na Certidão de Elementos Cadastrais da Prefeitura do Rio de Janeiro. DA REGIÃO: Próxima ao comércio e condução farta. METODOLOGIA AVALIATÓRIA: Avaliação de forma INDIRETA, sem acesso ao interior do imóvel, uma vez que o box se encontra fechado e vazio, utilizando método comparativo direto de dados do mercado imobiliário da região, considerando-se a sua localização, dimensões, padrão do logradouro e idade. AVALIO o imóvel acima descrito em **R\$ 113.000,00 (cento e treze mil reais)**. De acordo com o 11º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 87.858 e registrado em nome de Arlete Froes Moura, constando os seguintes gravames: 1) R-03: Penhora por determinação do Juízo de Direito da 7ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital, extraída dos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº 4915/1999, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Albina Izabel Macedo; 2) R-04: Penhora oriunda do presente feito. Consta, às fls. 10 (index. 11), Certidão do 5º Registro de Distribuição, relatando que há Promessa de Cessão, lavrada no 1º Ofício de Notas, com quitação, sendo outorgante Arlete Froes Moura e outorgado Antonio Costa Bezerra De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 22m<sup>2</sup> de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2006 a 2009 e 2011 até 2025, no valor de R\$ 80.494,57, mais acréscimos legais (FRE 0023317-1). 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\$ 641,85, referentes aos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 1704369-6). De acordo com planilha às fls. 966, os débitos condominiais pendentes

sobre a referida unidade equivalem, em setembro/2023, ao valor de R\$ 200.613,61. 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](http://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](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br) e no sítio do leiloeiro público: [www.rymerleiloes.com.br](http://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 vinte e nove dias do mês de abril de dois mil e vinte e cinco.