

## 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 cobrança proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ABREU em face de ESPÓLIO DE MAURÍCIO ABREU BARBOSA LIMA (Processo nº 0281889-62.2015.8.19.0001), 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 MAURÍCIO ABREU BARBOSA LIMA, através de sua inventariante, Regina Lucia Maia Barbosa Lima; ESPÓLIO DE SYLVIO PELLICO DE ABREU e ESPÓLIO DE CREMILDE SÁ FREIRE DE ABREU, através de seu representante legal, Murillo Sá Freire de Abreu e ESPÓLIO DE DULCE TEIXEIRA DE ABREU de através de sua inventariante, Luzia Mercedes Gomes, 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 apregoado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **12/06/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 60% da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado à fl. 308, descrito e avaliado às fls. 874/876, em 16/10/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** IMÓVEL: Situado na Rua Joaquim Silva, nº 3, loja A, Lapa, RJ devidamente registrado, dimensionada e caracterizado no 9º Ofício do Registro Geral de Imóveis, sob a matrícula nº 16.089 e pela inscrição municipal 0672515-4, medindo aproximadamente 58 metros quadrados conforme informações do espelho do IPTU. Havendo uma pequena cozinha, 2 banheiros, salão pequeno e balcão. Atualmente é utilizado como uma bar/restaurante denominado Bar Bico de Ouro cujo locatário seria Ramiro Leonardo de Camargo Filho conforme declaração do próprio. PRÉDIO: Construção datada de 1957, em regular estado de conservação. DA REGIÃO: Encontra-se servida por todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, saneamento e telefone. Próximo ao metrô da Glória e Cinelândia, pontos de táxi e ônibus e da Lapa e do Centro do Rio de Janeiro ficando porém em uma região um pouco mais afastada com um fluxo menor de transeuntes. METODOLOGIA AVALIATÓRIA: Foi utilizado o mercado de compra e venda no mês de outubro de 2024 e o equilíbrio entre a oferta e a procura e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do avaliado, sendo as fontes as usuais e ao tempo das diligências conforme amostras anexas. Bem como a atual conjuntura econômica na qual a taxa de juros continua em valores acima da média o que influencia no valor da oferta dos imóveis. Não obstante, nos últimos meses houve retomada das atividades e melhorias nos índices econômicos, o que tem refletido em uma valorização positiva de tais imóveis em relação ao auge do período de isolamento social. Sendo um imóvel de uso comercial sofre diretamente com a vacância de alguns imóveis comerciais no entorno. Avalio o imóvel acima descrito em R\$ 311.000,00 (trezentos e onze mil reais), atualizado em **R\$ 325.633,92 (trezentos e vinte e cinco mil, seiscentos e trinta e três reais e noventa e dois centavos)**. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel, Foreiro ao Convento de

Santa Teresa, encontra-se matriculado sob o nº 16.089 e registrado em nome de Sylvio Pellico de Abreu e Cremilde Sá Freire de Abreu, Dulce Teixeira de Abreu e Mauricio Abreu Barbosa Lima, na proporção de 1/3 para cada um, constando no R-8: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 58 m<sup>2</sup> de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2015 a 2020 no valor de R\$ 29.492,69, mais acréscimos legais (FRE 0672515-4). 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\$ 149,84, referentes ao exercício de 2024 (Nº CBMERJ: 315059-6). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 113.741,60. 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 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, 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](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 oito dias do mês de abril de dois mil e vinte e cinco.