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 BOTAFOGO I em face de LILIA MARIA FERNANDES (Processo nº 0031015-47.2021.8.19.0001), 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 LILIA MARIA FERNANDES, 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), 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. 329, com descrito e avaliado às fls. 378/379, em 09/12/2024. DIREITO E AÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Compareci, em 28/11/2024, às 14h, na Praia de Botafogo 416, ocasião em que não pude acessar o imóvel, em razão de não haver sido atendido pelo morador. Fui atendido pelo Sr. João Cordeiro, porteiro. **IMÓVEL:** Apartamento 702 do Edifício situado na Praia de Botafogo 416, e sua correspondente fração de 0,006 do terreno, com 58 m², na freguesia da Lagoa, caracterizado e dimensionado na matrícula nº 34.986, do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, com inscrição de IPTU sob nº 0.739.495-0. **PRÉDIO:** Trata-se de prédio residencial, com doze andares, 92 (noventa e dois) apartamentos, e dois elevadores. A entrada situa-se em uma galeria, com diversas lojas comerciais. O serviço de portaria funciona 24h. O edifício conta com 72 (setenta e duas) vagas de garagem, distribuídas conforme a matrícula do imóvel. Há monitoramento por câmeras. Não há equipamentos de lazer. A construção é datada de 1963. **REGIÃO:** Cuida-se de logradouro asfaltado, próximo a transporte público de modais diversos, com distribuição de energia elétrica e sistema de saneamento básico, situado na Praia de Botafogo, próximo ao comércio em geral. **CONCLUSÃO:** Ante as considerações expendidas e por método comparativo, avalio o imóvel em **R\$ 610.000,00 (seiscentos e dez mil reais)**. De acordo com o 3º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 34.986, constando, no R-2, Promessa de Cessão em favor de Nise Fernandes, e os seguintes gravames: 1) R-4: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 11ª Vara Cível da Comarca da Capital, nos autos da ação de cobrança proposta por Condomínio do Edifício Botafogo I em face de Nise Fernandes, processo nº 0231105-57.2010.8.19.0001; 2) R-5: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 58m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2011 e de 2019 até 2025, no valor de R\$ 14.688,76, mais acréscimos legais (FRE 0739495-0). 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\$ 802,87, referentes aos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 2401357-5). De acordo com

planilha às fls. 341, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em abril/2024, ao valor de R\$ 55.598,84. 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, suprindo, 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 seis dias do mês de maio de dois mil e vinte e cinco.