

JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE VOLTA
REDONDA

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Extinção de Condomínio proposta por IVANA LUCAS GOMES em face de CARLOS ALBERTO ADRIANO (Processo nº 0003801-27.2014.8.19.0066), na forma abaixo:

O Dr. ROBERTO HENRIQUE DOS REIS, Juiz de Direito na Quarta Vara Cível da Comarca de Volta Redonda, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a IVANA LUCAS GOMES e a CARLOS ALBERTO ADRIANO, de que no dia **26/05/2025**, 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 **29/05/2025**, 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 descrito e avaliado às fls. 219. **DIREITO À AQUISIÇÃO. LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA DO DIREITO E AÇÃO:** OBJETIVO: Este Laudo tem como objetivo avaliar o imóvel localizado na Avenida Major Anibal de Oliveira Filho, no 544C, Bairro Santa Cruz, Volta Redonda, com duas construções independentes. VISTORIA: O imóvel foi vistoriado, em 22 de outubro de 2019, pelo Perito do Juízo na companhia das Partes, oportunidade na qual foram tiradas as duas fotografias anexas. AVALIAÇÃO: O imóvel tem as seguintes características: área construída equivalente total de: 326,14 m² (Loja, no 544C – 150,00m²; Apartamento, no 544C/101 – 176,14 m²); área do terreno de: 187,56 m²; • acabamento – médio (sem pintura, sem telhado e a garagem parcialmente emboçada); composto de: Loja, no 544C - 01 salão e 02 WC's; Apartamento, nº 544C/101 - 01 garagem, 01 varanda, 01 sala, 01 sala de TV, 01 suíte, 02 quartos, 01 cozinha, 01 WC e 01 área de serviço; conservação – boa; idade aparente da construção – 10 anos; O imóvel, se estivesse acabado, teria um valor de mercado de R\$ 700.000,00, porém, no estado em que se encontra, tem um valor de mercado de **R\$ 624.000,00 (seiscentos e vinte e quatro mil reais)** (Loja, no 544C - R\$ 287.000,00; Apartamento, no 544C/101 - R\$ 337.000,00). De acordo com o 2º Ofício de Justiça de Volta Redonda, do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 21743 e registrado em nome de Companhia de Habitação Volta Redonda – Cohab/VR. Contudo, conforme se depreende às fls. 15, há um contrato particular de compromisso de compra e venda, tendo como promissário comprador Carlos Alberto Adriano, constando, no AV- 01 e AV-2, Hipoteca a favor do Banco Nacional de Habitação - BNH. De acordo com a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2021 até 2025, no valor de R\$ 537,00, mais acréscimos legais (FRE 5.309.0020.000-0). 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 (Nº CBMERJ: 1488739-2). Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza *propterrem*, 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 vinte e oito dias do mês de abril de dois mil e vinte e cinco.