

JUIZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA QUINTA 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 Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMINIO DO EDIFICIO RICHARD em face de ESPOLIO DE CELI SCHUENCK e ESPÓLIO DE SERAPIÃO GARIBALDI LIMA (Processo nº 0849740-17.2022.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. PAULO HENRIQUE CAETANO RAMOS, Juiz de Direito na Vigésima Quinta 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 CELI SCHUENCK e ao ESPÓLIO DE SERAPIÃO GARIBALDI LIMA, através da sua inventariante Ana Paula Shuenk Lima, ou quem fizer em suas vezes, de que no dia **29/07/2025**, 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 acima do valor da avaliação, ou no dia **30/07/2025**, no mesmo horário, local 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 ao nº 132741309, com a devida intimação da penhora ao nº 145729244/145730659, descrito e avaliado ao nº 176639021, em 07/03/2025. DIREITO E AÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Em razão de não ter acessado o imóvel, tendo em vista que o inquilino, não autorizou meu acesso ao apartamento, promovo a AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel. IMÓVEL AVALIADO: APARTAMENTO, situado na Rua Barata Ribeiro nº 194, apartamento C08, bairro Copacabana. Apartamento localizado de fundos. Dimensionado e caracterizado pelo 5º Ofício do Registro de Imóveis, inscrito na matrícula nº 133.843/1, Livro nº 2, Fls., inscrição municipal nº 0.261.964-1, sem vaga de garagem. Segundo o espelho do IPTU, o imóvel mede 48m². CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: PRÉDIO RESIDENCIAL - Idade: 1959. Prédio com doze andares, 48 apartamentos por andar, sendo o andar da cobertura com 12 (doze) apartamentos; sete três elevadores; sem garagem; serviço de porteiro 24 horas, sistema de monitoramento por câmeras de segurança em todo prédio. DA REGIÃO: Tem-se acesso aos principais meios de transporte públicos. Localizado próximo ao comércio em geral. É servido de todos os melhoramentos públicos do Município, como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento e rede de água e esgoto. CONCLUSÃO: Considerando-se a sua localização, dimensões, área construída, características, padrão do logradouro e idade. ATRIBUO ao imóvel acima descrito e sua correspondente fração ideal do domínio útil do respectivo terreno o valor de **R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais)**. De acordo com o 5º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 133843/1 e registrado em nome de Imobiliária Copacabana, constando no AV-2, Promessa de Compra e Venda em favor da Predial Franco Brasileira Limitada, e, no R.3, Penhora oriunda do presente feito. Consta Prenotado Ofício nº 1642/2001 – INH do Juízo de Direito da 20ª Vara Cível da Capital-SP de 15/05/2001, Processo nº 1793/91- 1ª seção, determinando a

indisponibilidade dos bens de Predial Franco Brasileira Ltda. NO ID nº 92528683 dos autos, consta Escritura de Promessa de Venda do referido imóvel, tendo como promitente vendedor Jacques Valansi e promitente comprador João de Oliveira. No ID nº 31875266, há escritura de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos, figurando como Outorgante Promitente Cedente João de Oliveira e como Promissária Cessionária, Celi Schuenck Lima, casada com Serapião Garibaldi Lima. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 48 m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2023 até 2025, no valor de R\$ 2.089,13, mais acréscimos legais (FRE 0261964-1). 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: 2628305-1). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 72.287,22. 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. Nos moldes do art. 895 do CPC, caso haja interessados em adquirir o referido bem prestações, deverá tal proposta ser apresentada por escrito nos autos, com a devida antecedência. 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 dezesseis dias do mês de maio de dois mil e vinte e cinco.