

JUÍZO DE DIREITO DA TRIGÉSIMA 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 Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TUCUMAN em face de ESPÓLIO DE RAFAEL FRAGOSO PIRES (Processo nº 0253998-61.2018.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. LEONARDO GRANDMASSON FERREIRA CHAVES, Juiz de Direito na Trigesima 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 ao ESPÓLIO DE RAFAEL FRAGOSO PIRES, através do seu inventariante José Carlos Fragoso Pires, a ALESSANDRA HAEGLER FRAGOSO PIRES e a RODILSON GOMES COSTA, de que no dia **30/06/2025**, 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 **02/07/2025**, 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. 130, com a devida intimação da penhora à fl. 474, descrito e avaliado às fls. 629/630. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** IMÓVEL: Situado na Praia do Flamengo 284/601, Flamengo. Devidamente dimensionado e caracterizado no 9º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula 158.693 e na inscrição municipal de nº 0245481-7 (IPTU). PRÉDIO: Edificado em 16 pavimentos, contendo 02 apartamentos por andar. Portaria 24h, boa, com 3 elevadores. APARTAMENTO: Unidade residencial com 463m². Fiz a Avaliação Indireta, em virtude do imóvel se encontrar vazio. Informações do porteiro, Egídio. DA REGIÃO: Encontra-se servida por bastante comercio e próximo ao metro do Flamengo. Área nobre do bairro. Avalio o imóvel acima descrito em **R\$ 3.310.000,00 (três milhões, trezentos e dez mil reais)**. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel, Foreiro ao Domínio da União, encontra-se matriculado sob o nº 158.693 e registrado em nome de Rafael Fragoso Pires, constando os seguintes gravames, 1) R-13: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 69 Vara do Trabalho, Processo nº ATOOrd 0007400-74.1998.5.01.0069, nos autos da ação de execução trabalhista movida por Rodilson Gomes Costa em face de Rafael Fragoso Pires; 2) R-14: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 463m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2019 até 2025, no valor de R\$ 288.742,03, mais acréscimos legais (FRE 0245481-7). 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\$ 1.628,69, referentes aos exercícios de 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 2904678-6). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em marco/2025, ao valor de R\$ 840.342,56. 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 quinze dias do mês de maio de dois mil e vinte e cinco.