

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 proposta por G5 PRECATÓRIOS FIDC N-P em face de ESPÓLIO DE FERNANDO FERREIRA DIAS (Processo nº 0120863-07.2005.8.19.0001 – antigo 2005.001.122619-3), 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 FERNANDO FERREIRA DIAS, através da representante legal/inventariante, Hilda Souza Eiras Dias, ou quem fizer em suas vezes, 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. 56, descrito e avaliado às fls. 555/556, em 24/10/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** IMÓVEL: Apartamento 201, da Rua Visconde de Cabo Frio, nº 44, Tijuca, Rio de Janeiro- RJ. Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 11º Ofício do Registro Geral de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, sob a matrícula nº 13.249 (Fls. 548), e pela Inscrição Municipal de nº 1.266.169-0 (IPTU), com um total de 160 m², em prédio construído em 1975. DESCRIÇÃO: Apartamento, situado em logradouro secundário com todos os serviços inerentes, tais como energia elétrica, iluminação pública, gás, água e internet. Na zona norte da Cidade do Rio de Janeiro. Transporte público variado e de boa qualidade em via próxima. Hospitais, Escolas, Delegacia e Batalhão da Polícia Militar, próximos. O local foi visitado por este OJA no dia 21/10/2024, às 14:35 h, mas ninguém atendeu aos chamados do interfone, fato testemunhado pelo Sr. Patrício Lira, porteiro do prédio, motivo pelo qual não realizei a vistoria do imóvel. METODOLOGIA AVALIATÓRIA: Foi utilizado o valor de mercado para compra e venda no mês de outubro/2024 e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do avaliado, sendo as fontes os sítios de internet das imobiliárias. Ficando indicado o valor do metro quadrado na área em R\$ 6.796,12. Multiplicando-se pelos 160 metros quadrados do imóvel chega-se ao valor abaixo. Avalio o imóvel acima descrito, em **R\$ 1.087.379,20 (hum milhão, oitenta e sete mil, trezentos e setenta e nove reais, e vinte centavos)**. De acordo com o 11º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 13.249 e registrado em nome de Fernando Ferreira Dias e Hilda Souza Eiras Dias, constando os seguintes gravames: 1) R.2: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Empreendimentos Lisboa S/A (processo nº 2001.120.006872-6); 2) R.3: Penhora oriunda do presente feito; 3) R.4: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, decidida nos autos da Ação de Execução Fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Empreendimentos Lisboa S/A (processo nº 2004.120.045740-3); 4) R.5: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, decidida nos autos da Ação de Execução Fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Empreendimentos Lisboa S/A (processo nº 0297379-22.2018.8.19.0001); 5) Av.6:

Indisponibilidade sobre o imóvel desta matrícula, sendo solicitante TST – Tribunal Superior do Trabalho – RJ – Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região – RJ, 26ª Vara do Trabalho do RJ, em face de Fernando Ferreira Dias, processo 004550091.2002.5.01.0026. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 160m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2002 até 2025, no valor de R\$ 255.813,75, mais acréscimos legais (FRE 1266169-0). 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\$ 1.286,90, referentes aos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 522140-3). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 1.198.107,60. 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 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 dois dias do mês de maio de dois mil e vinte e cinco.