JUIZO DE DIREITO DA DÉCIMA SEGUNDA 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 Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMINIO DO EDIFICIO MARQUES DO HERVAL em face de ESPÓLIO DE ISMAR HUGO NUNES (Processo nº 0064318-91.2017.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. FERNANDA ROSADO DE SOUZA, Juíza de Direito na Décima 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 ISMAR HUGO NUNES, através de sua inventariante CRISTINA LEAL NUNES, de que no dia **10/06/2025**, 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 a partir do valor da avaliação, e no dia **11/06/2025**, no mesmo horário, local e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado à fl. 334, com a devida intimação da penhora às fls. 338, descrito e avaliado às fls.498/499, em 29/08/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** BEM IMÓVEL: Sala 501 do Edifício na Avenida Rio Branco, nº 185, na Freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 250/217790 do terreno, caracterizado edimensionado na matrícula nº 19057-2-AP, do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro. DO PRÉDIO: Edifício Marquês do Herval, com 21 pavimentos, 30 unidades por andar. Portaria no subsolo com chão em pedras portuguesas, paredes pastilhadas e em mármore, acesso por rampa circular, recepção com vidro e madeira, com 8 elevadores modernizados. No local existem 10 lojas, entre livrarias, lanchonete e bistrô, além das lojas de rua, entre elas um banco e uma farmácia. O edifício é voltado para a Avenida Rio Branco e Avenida Almirante Barroso. Corredores largos, com paredes revestidas em madeira e piso em mármore. Fachada de concreto com janelas em alumínio. Sistema de câmeras nos corredores. Vigilância 24 horas. Funcionamento no horário comercial, de 7h às 20h, de segunda a sexta-feira, e até 13h aos sábados. Idade de 1957. Encontra-se em bom estado de conservação. DO IMÓVEL: Com inscrição no IPTU sob o nº. 0.690.736-4, situado na Avenida Rio Branco, nº 185, apto 501, Centro, nesta cidade, com tipologia para uso não residencial. Posição frente. O imóvel possui 32 metros quadrados de área edificada. LOCALIZAÇÃO: O edifício localiza-se em importante ponto comercial, no coração do Centro, próximo à Cinelândia, metrô (estação Carioca e Cinelândia), VLT com estação em frente ao local, Justiça Federal, Teatro Municipal, Biblioteca Nacional, Museu Nacional de Belas Artes. AVALIO O BEM IMÓVEL, indiretamente, nos termos da matrícula nº 19057-2-AP, do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro em R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), atualizado em **R\$ 188.469,79 (cento e oitenta e oito mil quatrocentos e sessenta e nove reais e setenta e nove centavos)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se

matriculado sob o nº 19057-2-AP e registrado em nome de Ismar Hugo Nunes, constando, no R.05, penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 32m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2017 a 2025 no valor de R\$ 36.017,13, mais acréscimos legais (FRE0690736-4). 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\$ 642,42, referentes aos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 324453-0). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 167.003,64, entretanto, conforme declaração fornecida pelo Síndico do Condomínio-autor, o mesmo dará plena quitação condominial ao arrematante pelo saldo remanescente do leilão. A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, emespeciais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908 do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional. As certidões exigidas pela 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 poderão 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, para participar deste 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 do lance ofertado, 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. Iniciado os trabalhos do leiloeiro e ocorrer a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa, semprejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças.– 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. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, fica autorizado pelo Juízo, a possibilidade alternativa de promover, o interessado, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 dias – Dado e

passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos vinte e três dias do mês de maio de dois mil e vinte e cinco.