

JUIZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA TERCEIRA 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 Cobrança de Cotas Condominiais proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LARSEN em face de ROGÉRIO FLOR FERREIRA (Processo nº 0239630-47.2018.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. LUIZ CLAUDIO SILVA JARDIM MARINHO, Juiz de Direito na Quadragésima Terceira Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a ROGÉRIO FLOR FERREIRA, de que no dia **14/07/2025**, 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 **17/07/2025**, 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, descrito e avaliado às fls. 156, em 01/08/2024. DIREITO E AÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** IMÓVEL MATRÍCULA NO 11º OFÍCIO DO RGI SOB O Nº 38.680 INSCRIÇÃO NA SMF/RJ IPTU Nº 1169274-6. Apartamento 503 do edifício situado na Rua Haddock Lobo 220, com uma vaga de garagem, na freguesia do Engenho Velho, nesta cidade do Rio de Janeiro. AVALIAÇÃO INDIRETA CF. AUTORIZAÇÃO DO AVISO 02/2016 DA CCMVC E ART. 357 DA CONSOLIDAÇÃO NORMATIVA DA CGJ. Compareci ao local em 31/07/2024, às 13h e em 01/08/24 às 10h e não tive acesso ao interior do imóvel a ser avaliado, sendo que ninguém atendeu, conforme informações dos porteiros Eduardo e Magno. MÉTODO: MCDDM – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: IDADE: 1972, ÁREA EDIFICADA: 63 m2, TIPOLOGIA: APARTAMENTO, UTILIZAÇÃO: RESIDENCIAL. POSIÇÃO: FUNDOS. CARACTERÍSTICAS PRÉDIO: Condomínio denominado Edifício Larsen, com oito pavimentos de ocupação residencial. Entrada gradeada. Porteiro 24 horas. Possui dois elevadores e garagem. REGIÃO: Encontra-se servida de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, rede de água e esgotos, comércio em geral nas proximidades, serviço de transporte público próximo. CONCLUSÃO: LEVANDO-SE EM CONTA A SUA LOCALIZAÇÃO, DIMENSÕES, ÁREA CONSTRUÍDA, CARACTERÍSTICAS: IDADE, CONFORME DESCRIÇÃO ACIMA, ATRIBUO AO BEM ACIMA DESCRITO O VALOR DE R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais), atualizado em **R\$ 397.880,67 (trezentos e noventa e sete mil, oitocentos e oitenta reais e sessenta e sessenta e sete centavos)**. De acordo com o 11º Ofício do RI, o ref. imóvel, Foreiro ao Cabido Metropolitano do Rio de Janeiro, encontra-se matriculado sob o nº 38.680, constando, no R.3, Promessa de Venda em favor de Rogério Flor Ferreira e sua mulher Andrea Carvalho Ferreira; e os seguintes gravames: 1) 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, processo nº 2002.120.004445-1; 2) 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, processo nº 2004.120.041526-3; 3)

R.6: 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, processo nº 0224141-19.2008.8.19.0001 (2008.001.221210-0); 4) R.7: Penhora do Direito e Ação determinada pelo Juízo de Direito da 13ª Vara Cível, movida pelo Condomínio do Edifício Larsen, processo nº 0296125-24.2012.8.19.0001; 5) R.8: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 63m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2004 até 2025, no valor de R\$ 45.646,34, mais acréscimos legais (FRE 1169274-6). 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\$ 810,69, referentes aos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 2130473-8). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do edital de leilão, ao valor de R\$ 122.672,19. 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 seis dias do mês de maio de dois mil e vinte e cinco.