

JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL REGIONAL DA LEOPOLDINA

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Execução de Título Extrajudicial proposta por VIANA RUAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA em face de ROSANE DO VALE CAVALCANTE DANTAS e ESPÓLIO DE MARCELO DANTAS DA SILVA (Processo nº 0023544-47.2012.8.19.0210), na forma abaixo:

O Dr. FELIPE PINELLI PEDALINO COSTA, Juiz de Direito na Segunda Vara Cível Regional da Leopoldina, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a ROSANE DO VALE CAVALCANTE DANTAS, por si e na qualidade de inventariante do ESPÓLIO DE MARCELO DANTAS DA SILVA, de que no dia **23/06/2025**, 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 apregoado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **26/06/2025**, no mesmo horário 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. 297, com a devida intimação da penhora às fls. 254 e 257, descrito e avaliado às fls. 151/153, em 17/03/2021. DIREITO E AÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** IMÓVEL: apartamento 308 do edifício situado na Estrada do Engenho da Pedra nº 1377, com direito a uma vaga na garagem e sua correspondente fração ideal de 0,03685 do respectivo terreno, que mede na totalidade: 26,76m de frente, mais 9,42m em curva subordinada a um raio de 6,00m concordando com o alinhamento da Rua Fernandes Machado por onde mede 17,57m; 44,95m de fundos em três segmentos de 40,08m, mais 2,92m, mais 1,95m; 22,56m à esquerda em dois segmentos de 21,34m, mais 1,22m; confrontando à direita com a Rua Fernandes Machado; à esquerda com o nº 1387 da Estrada do Engenho da Pedra e nos fundos com o lote 27 da Rua Fernandes Machado. Este devidamente registrado no Sexto Serviço Registral de Imóveis da Comarca da Capital, matrícula nº 99.209 de 01/02/2006. LOCALIZAÇÃO: O imóvel encontra-se localizado no bairro de Olaria, nesta cidade, em logradouro que é composto praticamente por propriedades residenciais e não residenciais, próximo de comércio, sendo considerado de boa localização. POSIÇÃO E FACHADA: Prédio constituído de três andares com oito apartamentos por andar, fachada em cerâmica, janelas em alumínio, varandas com grades em alumínio, todo cercado por grades em ferro, incluindo, o portão de garagem, porta em madeira que dá acesso a entrada principal encontrando-se, aparentemente, em bom estado de conservação como se pode observar pela parte externa do imóvel. Dados constantes do espelho do IPTU: Inscrição Municipal (IPTU): 3.068.123-3. Utilização: Residencial Patrimônio: Particular. Posição: Fundos. Tipologia: Apartamento. Área Edificada: 67,00m. Área do Terreno: 847m. Idade: 15 anos (2006). Valor Venal (IPTU): R\$ 89.786,00. Assim, considerando-se a sua localização, área do terreno e estado geral de conservação aparente do imóvel, AVALIO INDIRETAMENTE o bem acima descrito, tendo como parâmetro o ITBI/RJ, com a sua correspondente fração ideal que lhe couber o terreno, em R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), atualizado em **R\$ 384.649,01 (trezentos e oitenta e quatro mil,**

seiscentos e quarenta e nove reais e um centavo). De acordo com o 6º Ofício do RI, o ref. imóvel, com direito a 1 vaga de garagem, encontra-se matriculado sob o nº 99.209 e registrado em nome de Viana Ruas Empreendimentos Imobiliários Ltda, constando, no R-3, penhora oriunda do presente feito. Conforme Escritura de Promessa de Compra e Venda, lavrada no 19º Serviço Notarial, livro nº M-344, Fl. Nº 008, Ato nº 003, acostada às fls. 20/37, Viana Ruas Empreendimentos Imobiliários Ltda prometeu vender o referido imóvel a Marcelo Dantas da Silva e sua mulher Rosane do Vale Cavalcante Dantas. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 67 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, não existem débitos de IPTU (FRE 3068123-3). 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\$ 131,33, referente ao exercício de 2019 (Nº CBMERJ: 3342706-3). 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 parágrafo único do artigo 130 do CTN. 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 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, 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. Caso após os inícios dos trabalhos ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente de 0,5% (meio por cento) a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será *pro rata*), sem prejuízo da reposição das despesas. – 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 cinco dias do mês de junho de dois mil e vinte e cinco.