

JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA QUINTA 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 ITANAGRA em face de ESPÓLIO DE DIVA RIBEIRO CORTES DUARTE (Processo nº 0054351-17.2020.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. DANIELA BANDEIRA DE FREITAS, Juíza de Direito na Décima Quinta 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 DIVA RIBEIRO CORTES DUARTE, através de sua representante legal Michelle Rezende Duarte, ou quem fizer em suas vezes, 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 art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado à fl. 196, descrito e avaliado às fls. 256/258, em 10/07/2022.. **LAUDO DE AVALIAÇÃO**: DO OBJETIVO: Esta avaliação destina-se a dar cumprimento ao mandado de avaliação nº 964/2022/MND, expedido pelo Juízo da 15ª Vara Cível da Comarca da Capital. DA CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL: Localização: Av. Franklin Roosevelt, nº 115, sala 201, Bairro: Centro; Cidade: Rio de Janeiro RJ; Matrícula RGI: 27240-2; Área da Sala: 102 m²; Matrícula no IPTU: 0532362-1; Região Fiscal: C; Código do Logradouro: 086652; Situação/Posição: Frente; Idade: 1945; Tipologia: Sala; Utilização: Escritório. DA CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E LOGRADOURO: Centro do Rio de Janeiro é um bairro da Zona Central do município do Rio de Janeiro. O bairro é predominantemente comercial e turístico. Abriga a maior concentração de edifícios financeiros e de escritórios da cidade. O imóvel situa-se próximo ao Aeroporto Santos Dumont, Avenida Beira-Mar. A região é dotada de recursos de infraestrutura de água, esgoto, energia elétrica, gás encanado, telefone, coleta de lixo, correios e VLT. DA DILIGÊNCIA: Diligência realizada às 12:35h do dia 28/06/2022, sendo informada pela funcionária da recepção do condomínio, que o imóvel objeto da presente avaliação, encontra-se fechado há cerca de cinco anos e não há ocupantes no local. Assim, por se tratar de um condomínio vertical, somente as áreas comuns e fachadas foram vistoriadas. Prédio com doze andares, em alvenaria revestida e pintada, esquadrias em alumínio, pavimento térreo com recepção, catacras, três elevadores modernizados, sistema de câmeras, entrada de serviço pela Av. Churchill. Acerca do estado de conservação do imóvel, externamente, a construção demonstra apresentar-se no estado entre novo e regular. Diante de tais circunstâncias, a presente avaliação será realizada de forma indireta e fundamentada nos documentos juntados ao mandado de avaliação, em informações colhidas junto à legislação edilícia da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, nas informações técnicas e comerciais disponíveis na literatura, internet, assim como na experiência da OJA em casos semelhantes. DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: O imóvel encontra-se AVALIADO em R\$ 410.000,00 (quatrocentos e dez mil reais), **atualizado no valor de R\$ 476.066,96 (quatrocentos e setenta e seis mil, sessenta e seis reais e noventa e seis centavos)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel, Foreiro à União

Federal, encontra-se matriculado sob o nº 27240-2-BE, e registrado em nome de Diva Ribeiro Cortes Duarte, constando, no R-04, Penhora do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 102 m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2019 a 2025 no valor de R\$ 59.942,39, mais acréscimos legais (FRE0532362-1). 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\$1.880,67, referentes aos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 2101034-3). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 107.632,02. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza *propterrem*, 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 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 dezesseis dias do mês de junho de dois mil e vinte e cinco.