JUIZO DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL REGIONAL DO MÉIER

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 RIO SÃO FRANCISCO em face de REMISSON BARRAQUI e ESPÓLIO DE MARIA DORIGUETTO FLORES (Processo nº 0027474-16.2011.8.19.0208), na forma abaixo:

O Dr. ANDRE SOUZA BRITO, Juiz de Direito na Quarta Vara Cível Regional do Méier, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a REMISSON BARRAQUI, por si e como representante do Espólio de Maria Doriguetto Flores, e ao ESPÓLIO DE MARIA DORIGUETTO FLORES, 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. 244, com a devida intimação da penhora à fl. 307, descrito e avaliado às fls. 284/285, em 11/07/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Apartamento 202 do bloco 7, situado na Estrada Adhemar Bebiano, nº 4.800, Engenho da Rainha/RJ. Imóvel com construção em padrão de utilização residencial; Tipologia apartamento, posicionada em via pública, em região residencial. Tratando-se de condomínio com infra estrutura, serviço de portaria 24h e itens de lazer, estacionamento em estilo estacionamento, ao tempo, localizado em área de risco. Assim, considerando sua localização, dimensão, contando com 52m², área construída, padrão do logradouro, sítio do ITBI, idade do imóvel, de 1983, m² da região, outros imóveis anunciados na mesma localidade e aspecto geral, AVALIO o imóvel descrito em R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), equivalente a 44.079,07 Ufir's; atualizado em **R\$ 209.410,87 (duzentos e nove mil, quatrocentos e dez reais e oitenta e sete centavos)**. De acordo com o 6º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 135.716 e registrado em nome de Remisson Barraqui e de Maria Doriguetto Flores, constando os seguintes gravames: 1) R-4: Hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal – CEF; 2) AV.3: Cessão de Crédito em favor de Empresas Gestora de Ativos – Emgea; 3) R.6: Penhora oriunda do presente feito. Às fls. 335, consta petição da Empresa Gestora de Ativos – Emgea, informando que o débito relativo à hipoteca está quitado. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 52m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU no exercício de 2019, no valor de R\$ 251,89, mais acréscimos legais (FRE 1569306-2). 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: 670355-7). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 262.289,67. De acordo com informação prestada pelo condomínio, o mesmo concederá, em favor do arrematante, quitação do débito condominial da referida unidade pelo produto do leilão, porém prosseguirá com o processo em face do executado (antigo proprietário) até a quitação total dos valores devidos. 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. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC. A venda será efetuada à vista. Caso haja proposta, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, que seja permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 03 (três) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo junto ao Banco do Brasil, em 30, 60 e 90 dias contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895 §7º 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. Será devida a comissão do leiloeiro no valor de 2,5% sobre o valor da avaliação (não do acordo) para o caso de acordo, pagamento voluntário do débito, remissão ou adjudicação, acrescido do valor das despesas comprovadamente realizadas em todos os casos. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus. Isso vem a atender justamente o ideal do novo CPC, que tem como uma das bandeiras evitar ou tornar sem atrativos atos de procrastinação, impondo sempre severa reprimenda. Assumindo o devedor conduta que visa procrastinar o pagamento, com remição tardia, há de arcar com as consequências. – 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, ou com o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, e a complementação no prazo de 15 (quinze) dias; 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 dezoito dias do mês de junho de dois mil e vinte e cinco.