

JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA 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 Ação de Desejo por Falta de Pagamento cumulado com Cobrança proposta por ANA MARIA TOMAS MARTINS em face de BAR E LANCHONETE REAL DE BOTAFOGO LTDA e FERNANDO AUGUSTO GONÇALVES (Processo nº 0360817-66.2011.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. FLAVIA JUSTUS, Juíza de Direito na Quadragésima Sétima 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 BAR E LANCHONETE REAL DE BOTAFOGO LTDA, através do seu representante legal, e a FERNANDO AUGUSTO GONÇALVES, de que no dia **29/07/2025**, 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, será apregoado e vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **30/07/2025**, no mesmo horário, local e portal de leilões, a quem mais der a partir de 60% do valor da avaliação, o imóvel penhorado à fl. 439, com a devida intimação da penhora às fls. 451, descrito e avaliado às fls. 720, em 17/01/2023. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Não foi possível visualizar o imóvel (apto 303), localizando apenas a Casa VII, por não haver numeração aparente. BEM IMÓVEL: Apartamento nº 303 da casa VII, da Rua Padre Miguelino, nº 55, e a fração ideal de 1/6 do terreno, na freguesia do Espírito Santo, caracterizado e dimensionado na matrícula nº 32174 do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro. DO IMÓVEL: Com inscrição no IPTU sob o nº. 1622274-7, situado na Rua Padre Miguelinho, nº 55, casa VII, Apto 303, Bairro santa Teresa, nesta cidade, com tipologia uso residencial. O imóvel possui 60 metros quadrados de área edificada. Idade de 1983. DA REGIÃO: O imóvel localiza-se no final de uma longa escadaria com degraus altos, fora do padrão e é voltado para a região do bairro do Catumbi, embora localiza-se em Santa Tereza. O logradouro, contudo, é próximo ao Sambódromo e fácil acesso à Zona Sul e do Centro. AVALIO O BEM IMÓVEL, indiretamente, nos termos da matrícula nº32174 do 7º Ofício do Registro de Imóveis em R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), atualizado em **R\$ 142.538,25 (cento e quarenta e dois mil, quinhentos e trinta e oito reais e vinte e cinco centavos)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 32174 e registrado em nome de Fernando Augusto Gonçalves, constando como gravame a penhora do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 60m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2021 a 2025, no valor de R\$ 5.781,09, mais acréscimos legais (FRE 1622274-7). 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\$ 817,03, nos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 695487-9). Débitos fiscais atrelados ao imóvel serão sub-rogados no produto da hasta, conforme artigo 130, parágrafo único, do CTN, desde que o montante comporte. Caso contrário, fica ciente o arrematante que arcará com os mesmos. Caberá ao arrematante, após a prova do depósito

integral, diligenciar junto à rede mundial de computadores para indicação do débito exato, com o que será deferido o levantamento do valor respectivo. Após prova da quitação fiscal será expedida a carta de arrematação. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, ficará autorizado que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 5 (cinco) dias. 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 presencialmente ou 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. Cientes de que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, prevista no art. 358 do Código Penal, sob pena de detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. O interessado em adquirir o bem em prestações deverá apresentar ao Juízo, por escrito, até o início do primeiro ou do segundo leilão, proposta de aquisição do bem, na forma do art. 895 do CPC. 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. 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. – 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 trinta dias do mês de junho de dois mil e vinte e cinco.