

JUÍZO DE DIREITO DA QUINTA VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO JOIA VALANSI em face de PAOLA GIOIA CALVERT VALANSI (Processo nº 0399951-61.2015.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. MONICA DE FREITAS LIMA QUINDERE, Juíza de Direito na 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 a PAOLA GIOIA CALVERT VALANSI, de que no dia **25/08/2025**, 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 **28/08/2025**, 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. 482, descrito e avaliado às fls. 525/526, em 15/01/2025. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** IMÓVEL - Apartamento nº 102 e sua correspondente fração de 1/48 do terreno, com direito a uma vaga de garagem, com 97 m², datado de 1991, situado na Rua Muniz Barreto 333, na freguesia da Lagoa, caracterizado e dimensionado na matrícula nº 0044903, do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, com inscrição de IPTU sob nº 1.904.996-4. PRÉDIO: Trata-se de prédio residencial, com oito andares e seis apartamentos por andar, com dois elevadores. A portaria funciona 24h. Há salão de festas, e as vagas de garagem não são demarcadas. Há monitoramento por câmeras. REGIÃO - Cuida-se de logradouro asfaltado, próximo a transporte público de modais diversos, inclusive metrô, com distribuição de energia elétrica e sistema de saneamento básico, situado a uma quadra da Praia de Botafogo, próximo ao comércio em geral. CONCLUSÃO - Ante as considerações expendidas e por método comparativo, avalio o equivalente a 2/3 (dois terços) do imóvel em R\$ 842.000,00 (oitocentos e quarenta e dois mil reais), totalizando **R\$ 1.263.000,00 (um milhão duzentos e sessenta e três mil reais)**. De acordo com o 3º Ofício do RI, o ref. imóvel, foreiro a Valentine A. Koenig e outros e com direito a uma vaga de garagem, encontra-se matriculado sob o nº 0044903 e registrado em nome de Jacques Valansi, na proporção de 1/3 e de Paola Gioia Calvert Valansi, na proporção de 2/3, constando os seguintes gravames: 1) Av-3: Servidão instituída pelos proprietários no lote 2 do PA 27.823 em favor das lojas “D” (M-14.837) e “E” (M-14.842) da Praia de Botafogo, nº 316; 2) R-9: Penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos do processo nº 0247528-43.2020.8.19.0001, movido pelo Município do Rio de Janeiro em face de Jacques Valansi; 3) R-10: Penhora oriunda do presente feito; 4) Av-11: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 3ª Vara do Trabalho de Niterói, extraída dos autos do processo nº 01007503920225010243. Conforme Formal de Partilha extraído dos autos do inventário de Jacques Valansi (processo nº 0029233-50.1994.8.19.0001) e acostado às fls. 122/143, 1/6 do referido bem fora herdado por Robert Valansi, que por representação se pagou a sua filha Paola Goia Calvert Valansi. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 97 m²

de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2016 a 2025 no valor de R\$ 55.580,37, mais acréscimos legais (FRE 1.904.996-4). 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\$ 980,47, referentes aos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 2911855-1). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 189.155,58. 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 remissão 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 remissão 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 três dias do mês de julho de dois mil e vinte e cinco.