

JUÍZO DE DIREITO DA TRIGÉSIMA 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 Cobrança de Cotas Condominiais proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CAXIAS em face de ESPÓLIO DE AUGUSTO SOARES (Processo nº 0840759-62.2023.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. MAURICIO CHAVES DE SOUZA LIMA, Juiz de Direito na Trigésima 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 AUGUSTO SOARES, através do administrador provisório, João Carlos da Silva Soares, ou quem fizer em suas vezes, de que no dia **05/08/2025**, às 14:30 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 acima do valor da avaliação, ou no dia **06/08/2025**, no mesmo horário, local 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 no ID 183607576, descrito e avaliado no ID 197835373, em 03/06/2025. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** IMÓVEL AVALIADO: APARTAMENTO, situado na rua Ministro Viveiros de Castro nº 116, apartamento 104, bairro Copacabana. Devidamente dimensionado e caracterizado pelo 5º Ofício do Registro de Imóveis, inscrito na matrícula nº 130.083, Livro nº 2, Fls., inscrição municipal nº 0.271.365-9. **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:** PRÉDIO: Prédio residencial, idade 1959, com 5 (cinco) andares, sendo 4 (quatro) apartamentos por andar; dois elevadores; com garagem, vagas pertencem ao Condomínio; sem área de lazer; serviço de porteiros das 7 às 22 horas, inclusive nos fins de semana; sistema de monitoramento por câmeras de segurança nos corredores e garagem. Portaria com piso revestido com pastilhas, paredes com mármore e metade para cima pintadas com tinta, porta de entrada do prédio de ferro. **IMÓVEL:** APARTAMENTO 104 - imóvel localizado no primeiro andar, correspondente ao térreo e de fundos; composto por um quarto, sala, cozinha, banheiro, área de serviço com tanque e pequena área fechada anexa à sala. O imóvel mede segundo o espelho do IPTU 50m² (cinquenta metros quadrados). O imóvel encontra-se em péssimo estado de conservação. **DA REGIÃO:** Tem-se acesso aos principais meios de transporte públicos. Localizado próximo ao comércio em geral. É servido de todos os melhoramentos públicos do Município, como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento e rede de água e esgoto. **CONCLUSÃO:** Considerando-se a sua localização, dimensões, área construída, características, padrão do logradouro e idade. **ATRIBUO** ao imóvel acima descrito e sua correspondente fração ideal do domínio útil do respectivo terreno o valor de **R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais)**. De acordo com o 5º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 130083 e registrado em nome de Augusto Soares, constando, no R.3, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 50m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, não existem débitos de IPTU pendentes sobre a referida unidade até o exercício de 2025 (FRE 0271365-9). Conforme

Certidão Negativa de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel não apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, nos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 2904022-7). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em junho/2025, ao valor de R\$ 236.055,54. 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. 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 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. A comissão do leiloeiro corresponderá ao valor de 5% sobre o produto da arrematação, ou no valor de 2,5% sobre o valor da dívida (e 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 a desestimular a procrastinação da execução até o último momento e sem qualquer ônus. Isso vem a atender justamente o ideal do CPC em vigor, que tem como objetivo evitar ou tornar sem atrativos atos de procrastinação, impondo reprimendas mais severas. – 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 nove dias do mês de julho de dois mil e vinte e cinco.