

JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA 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 ANDRÉ GONÇALVES em face de ESPÓLIO DE MANOEL DA COSTA SOARES, SENHORINHA LEAL SOARES, EUCLIDES LEAL SOARES, HELIZABETH LEAL SOARES e LUCIANA LEAL SOARES (Processo nº 0002491-89.2007.8.19.0208 – antigo 2007.208.002428-3), na forma abaixo:

O Dr. OSCAR LATTUCA, Juiz de Direito na Primeira Vara Cível Regional do Méier, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao ESPÓLIO DE MANOEL DA COSTA SOARES, através de seu inventariante, a SENHORINHA LEAL SOARES, a EUCLIDES LEAL SOARES, a HELIZABETH LEAL SOARES e a LUCIANA LEAL SOARES, de que no dia **04/08/2025**, 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, será vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **07/08/2025**, 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. 471, descrito e avaliado às fls. 717, em 16/10/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** O OBJETO Esta avaliação se destina a dar cumprimento ao MANDADO DE AVALIAÇÃO nº651/2024/MND, EXPEDIDO PELO Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca da Capital / REGIONAL MÉIER DO IMÓVEL. Localização: Rua GETÚLIO 266, Apartamento 110, Bairro: Cachambi. Cidade: Rio de Janeiro. Matrícula RGI: 30843. Matrícula IPTU: 0.026.32-5. Tipologia: apartamento. Utilização: residencial. Posição: fundos. TERRENO: Onde se encontra edificado o imóvel, está descrito, caracterizado e confrontado, como consta na Certidão de Registro Geral de Imóvel do Cartório 1º Ofício e Guia de IPTU). DILIGÊNCIA No dia 24/09/24, às 08h20m, compareci à Rua Getúlio 266/110, onde ninguém atendera a esta OJA, razão pela qual PROCEDI À AVALIAÇÃO INDIRETA. AVALIAÇÃO INDIRETA DO IMÓVEL A presente avaliação será realizada de forma indireta e fundamentada nos documentos juntados ao mandado, bem como às informações colhidas junto à legislação edilícia da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, nas informações comerciais disponíveis na literatura, mídia e internet. CONCLUSÃO Assim, considerando-se a idade do imóvel (1970) e sua área edificada em 48 metros quadrados, bem como a sua localização e características, padrão de logradouro, e, em razão do péssimo estado do imóvel, conforme verificado por esta OJA na diligência de verificação, AVALIO A TOTALIDADE do bem acima descrito em **R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais)**. De acordo com o 1º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 30843 e registrado em nome de Manoel da Costa Soares casado com Senhorinha Leal Soares, constando os seguintes gravames: 1) R-3: Penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da ação de execução fiscal nº I-4523/99, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Manoel da Costa Soares; 2) R-5: Penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da ação de execução fiscal, processo nº 2006.120.016964-5, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Manoel da Costa Soares; 3) R-7: Penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da ação de execução fiscal, processo nº 0220121-82.2008.8.19.0001 (2008.001.217190-0),

movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Manoel da Costa Soares; 4) R-9: Penhora do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 48m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2002 a 2012 e 2024, no valor de R\$ 10.007,34, mais acréscimos legais (FRE 0026352-5). 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\$ 326,89, referentes aos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 26801-1). A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, 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 quinze dias do mês de julho de dois mil e vinte e cinco.