JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

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 ITAPEMIRIM em face de ESPÓLIO DE PEDRO ALVES (Processo nº 0278822-89.2015.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. FERNANDA GALLIZA DO AMARAL, Juíza de Direito na Quarta 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 PEDRO ALVES, através de seu representante legal, Jorge Luis Alves, ou quem fizer em suas vezes, e a Maria Ivete da Silva Gercez, de que no dia **15/09/2025**, 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 **16/09/2025**, 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. 390, descrito e avaliado às fls. 544, em 19/03/2025. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: Certifico e dou fé que, no dia 19/02/2024, às 12h20, compareci na Rua Benjamin Constant, nº 61, onde não logrei êxito em adentrar no apartamento 102. Sendo assim, avalei de forma indireta o referido bem. **AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA IMÓVEL**: Apartamento situado na Rua Benjamin Constant, nº 61, apto. 102, Glória, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado, conforme cópia de certidão do cartório do 9º Ofício que acompanhou o mandado. Situado na frente do edifício e sem vaga de garagem. O TERRENO: Onde se encontra edificado o imóvel, está descrito, caracterizado e confrontado, como consta na Certidão do 9º RGI. O EDIFÍCIO: Prédio em centro de terreno e sem área de lazer. **CONCLUSÃO**: Assim, ante as pesquisas levadas a efeito na região para tomada de preço de imóveis semelhantes ao avaliando. Assim, dimensões, área construída, padrão do logradouro, idade, ATRIBUO ao bem acima descrito, o valor de **R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais)**. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 164.077 e registrado em nome de Pedro Alves casado com Thereza de Jesus Alves, constando, no R-2, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 55m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2016 até 2025, no valor de R\$ 17.678,99, mais acréscimos legais (FRE 0542229-0). 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\$ 823,12, referentes aos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 2425327-0). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 165.882,19. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza *propterrem*, 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 Civile o 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 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 CPCe 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 dezoito dias do mês de agosto de dois mil e vinte e cinco.