

JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA QUINTA 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 SHOPPING CASSINO ATLÂNTICO em face de FRANCINE ALCALAY (Processo nº 0298596-32.2020.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. VICTOR AGUSTIN CUNHA JACCOUD DIZ TORRES, Juiz de Direito na Vigésima 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 FRANCINE ALCALAY, de que no dia **22/09/2025**, 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 **25/09/2025**, 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. 273, com a devida intimação da penhora à fl. 289, descrito e avaliado às fls. 458, em 04/08/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA:** No dia 26 de julho de 2024, às 09h:00h compareci na Avenida Nossa Senhora de Copacabana, número 1.417, Loja 307, Copacabana - Rio de Janeiro - RJ - CEP 22040- 002, e realizei a avaliação direta do imóvel, em questão, acompanhado da Sra. Cátia Maria Delfim Neto de Aguiar. **BEM IMÓVEL:** Loja 307 do prédio situado na Avenida Nossa Senhora de Copacabana, número 1.417, Copacabana - Rio de Janeiro - RJ. caracterizado e demarcado na matrícula 13.751 do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro. **DO IMÓVEL:** Com inscrição no IPTU, sob o nº 1.307.396-0, com tipologia loja shopping, uso escritório. Possui 78 metros quadrados de área, um banheiro. O Shopping possui se encontra próximo à Estação de metrô General Osório/Ipanema, com pontos de ônibus e táxis em volta, além de um vasto comércio ao redor e próximo à orla de Ipanema e Copacabana. Ressalta-se, de acordo com a Sra. Cátia, o mencionado imóvel está com problemas no teto, em decorrência de um suposto vazamento hidráulico proveniente de outro imóvel. **AVALIO O BEM IMÓVEL:** nos termos da matrícula 13.751 do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro, em R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais), atualizado em **R\$ 785.290,80 (setecentos e oitenta e cinco mil, duzentos e noventa reais e oitenta centavos)**. De acordo com o 5º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 13.751, tendo sido adjudicado à Francine Alcalay, constando os seguintes gravames: 1) R.10: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 39ª Vara Cível, face ação movida por Roberto Iannibelli em face de Francine Alcalay e outros, através do processo nº 0204232-40.1998.8.19.0001; 2) R.11: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 78m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2018 e de 2020 até 2023, no valor de R\$ 105.123,57, mais acréscimos legais (FRE 1307396-0). 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 2018 a 2022 (Nº CBMERJ: 2138332-8). De acordo com planilha às fls.

244, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em abril/2023, ao valor de R\$ 176.131,21. 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, suprindo, 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 vinte dias do mês de agosto dois mil e vinte e cinco.