

JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ

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 SOLARES DO IMUTÁ em face de JOSÉ ROBERTO DO CARMO (Processo nº 0017377-40.2009.8.19.0203 – antigo 2009.203.017596-8), na forma abaixo:

O Dr. LIVINGSTONE DOS SANTOS SILVA FILHO, Juiz de Direito na Segunda Vara Cível Regional de Jacarepaguá, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a JOSÉ ROBERTO DO CARMO, a CÁTIA MARIA FERNANDES SACHES e a MARLÚCIA PACHECO DE MORAES, de que no dia **06/10/2025**, 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 **09/10/2025**, 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. 553, descrito e avaliado às fls. 278, com a ratificação do valor da avaliação às fls. 303, em 27/08/2019. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** NA RUA IMUTÁ, Nº 150, BL. 01, APARTAMENTO 301, onde, após preenchidas as formalidades legais, PROCEDI/PROCEDEMOS AO(À) A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DE FORMA INDIRETA, UMA VEZ QUE A MORADORA NÃO PERMITIU A ENTRADA NO IMÓVEL, USANDO COMO BASE A LOCALIZAÇÃO E AS INFORMAÇÕES COLETADAS: O APTO. TEM 02 QUARTOS, SALA, COZINHA E BANHEIRO, FICA LOCALIZADO NUMA RUA PRÓXIMO A CIDADE DE DEUS, LONGE DO COMÉRCIO, NO CONDOMÍNIO TEM UM SALÃO DE FESTA, 01 VAGA DESCOBERTA POR APARTAMENTO, PORTEIRO 24 HORAS. SÃO 6 BLOCOS COM 3 ANDARES, COM 4 APARTAMENTOS POR ANDAR, AO TODO 72 APARTAMENTOS NO CONJUNTO, NÃO TEM ELEVADOR E NÃO TEM INTERFONE. COM BASE NO VALOR COMERCIAL, APROXIMADO DO LOCAL, AVALIO O IMÓVEL EM R\$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais); atualizado em **R\$ 256.905,08 (duzentos e cinquenta e seis mil, novecentos e cinco reais e oito centavos)**. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 85.378 e registrado em nome de José Roberto do Carmo, constando os seguintes gravames: 1) R-5: Hipoteca em favor de Ribenboim Engenharia Ltda; 2) Av-6: Cessão de crédito de Ribenboim Engenharia Ltda ao Itaú Rio S/A Crédito Imobiliário; 3) R-7: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 63m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2021 até 2025, no valor de R\$ 6.175,15, mais acréscimos legais (FRE 1513882-9). 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\$ 830,20, referentes aos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 642456-8). De acordo com planilha às fls. 545, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em fevereiro/2024, ao valor de R\$ 189.063,90.

De acordo com informação prestada pelo condomínio, o mesmo concederá, em favor do arrematante, quitação do débito condominial da referida unidade pelo produto do leilão, porém prosseguirá com o processo em face do executado (antigo proprietário) até a quitação total dos valores devidos. 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 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 e um dias do mês de agosto de dois mil e vinte e cinco.