

JUÍZO DE DIREITO DA TRIGÉSIMA 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 obrigação de fazer proposta por CANAGE REIS DE QUEIROZ em face de SUZANNE RUSSO e CAIO RUSSO (Processo nº0034110-23.2000.8.19.0001 - antigo 2000.001.032392-1), na forma abaixo:

O Dr. JOAO MARCOS DE CASTELLO BRANCO FANTINATO, Juiz de Direito na Trigésima 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 a DULCE SAUAYA DE SUAYA, SUZANNE RUSSO, CAIO RUSSO SCHWARTZ VIEIRA, ANA IVENICKI e MIRIAM IVENICKI, de que no dia **10/11/2025**, 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 apregoado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **13/11/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der independente da avaliação, o imóvel penhorado à fl. 421, descrito e avaliado às fls.1029, em 29/01/2025. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** IMÓVEL: Loja A, situada na Rua Barão de Mesquita, nº 746 – Andaraí, Rio de Janeiro, devidamente dimensionado e caracterizado no 10º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula nº 43428, inscrição municipal nº 0.365.499-3. Loja A: Inicialmente, observo que a avaliação se deu de forma indireta haja vista que o imóvel não pôde ser vistoriado. Estive presente no local no dia 18/12/2024 às 12:57, onde verifiquei que o imóvel estava fechado. A funcionária da Papelaria Barão do Andaraí Ltda, situada na referida rua no nº 748, loja A, Sra. Adriana Ferreira Antunes, informou que a loja se encontra fechada há muitos anos. O bem possui 60m² e encontra-se localizado em via pública. DA REGIÃO: Servida por todos os melhoramentos públicos do município, como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, com acesso a transportes públicos. DA METODOLOGIA: Foi utilizado como método de consulta os sítios imobiliários de compra e venda no mês de janeiro/2025. Importante salientar que, neste momento, o mercado imobiliário passa por uma estagnação significativa. Isto posto, avalio o imóvel acima descrito e a correspondente fração ideal do terreno em **R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais)**. De acordo com o 10º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 43.428, registrado em nome de Dulce Sauaya de Suaya, Suzanne Russo, Caio Russo Schwartz Vieira, Ana Ivenicki e Miriam Ivenicki, na proporção de 1/3 para a primeira e 1/6 para cada um dos demais, constando no R-8 Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 60 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU no exercício de 2025 (cotas 09 e 10) no valor de R\$1.202,00, mais acréscimos legais (FRE0365499-3). 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 (Nº CBMERJ: 181901-0). 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 parágrafo único do 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, para participar deste 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 do lance ofertado, 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. Caso após os inícios dos trabalhos ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente de 0,5% (meio por cento) a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será *pro rata*), sem prejuízo da reposição das despesas. – 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 dez dias do mês de outubro de dois mil e vinte e cinco.