

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 JÓIA DO MARACANÃ em face de ESPÓLIO DE WATSON TAVARES DA SILVA (Processo nº 0261713-09.2008.8.19.0001 – antigo 2008.001.258905-0), 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 WATSON TAVARES DA SILVA, representado pela administradora provisória, Rejane Domingos da Silva, ou quem fizer em suas vezes, de que no dia **01/12/2025**, 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 **03/12/2025**, 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. 225, descrito e avaliado às fls. 935, em 28/06/2024. **LAUDO:** Aos 28 dias do mês de junho do ano de 2024, às 10h40, diligenciei na Rua Dona Zulmira, nº 25, apartamento 102, bairro do Maracanã, tendo sido franqueada a minha entrada ao referido imóvel – de forma mansa e pacífica– pela inventariante, a fim de verificar sua divisão interna, bem como, seu estado de conservação para o devido cumprimento do Mandado de Avaliação. **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA: IMÓVEL AVALIADO:** Apartamento 102 do edifício situado na Rua Dona Zulmira, nº 25, com direito a uma vaga de garagem, registrado no 10º Ofício de Registro de Imóveis, sob matrícula 5383, ficha 01, Lº 2-H, fls 293 e inscrição municipal nº 1.155.902-8 (IPTU), onde consta construção datada de 1972, com 120 m² de área edificada. Apartamento com 03 (três) quartos, sendo 1(uma) suíte, sem varanda, posição fundos. Cabendo ressaltar que um dos quartos teve modificada sua porta de entrada, tendo sido fechado o acesso original (corredor social) e criado um acesso pelo quarto de empregada. 1 banheiro social; Dependências completas (quarto descaracterizado pelo acesso criado a um dos quartos sociais); Cozinha e área de serviço; Sala ampla. Todo o apartamento possui piso frio. O imóvel avaliado NÃO está em bom estado de conservação, necessitando de ampla reforma. **DO EDIFÍCIO:** A fachada é revestida por “pastilhas”, possuindo as cores azul e branca; possuindo um portão de ferro (canteiros laterais com plantas e parede em mármore) que antecede a porta de blindex da portaria. Portaria ampla com piso em mármore e paredes pintadas; contendo 2(duas) cadeiras e 1(um) aparador. O edifício possui 02 (dois) elevadores, sendo 1(um) de serviço e 1(um) social), 09 (nove) pavimentos (dois apartamentos por andar) , câmeras nas áreas comuns e salão de festas localizado no último andar, conforme informações prestadas pelo porteiro. **REGIÃO:** A área de localização do referido imóvel é próxima a Rua São Francisco Xavier – que possui ampla variedade de comércio e de transporte público – com diversas linhas de ônibus; sendo próxima a estação de metrô Maracanã (Linha 2), localizada atrás da UERJ. Cabendo ressaltar a proximidade ao Hospital Badin. Tendo sido feito uma análise – através do método comparativo, que sugere um valor médio do m² da região – foi verificado que este difere muito pouco do valor adotado pela Prefeitura. Porém, face ao estado de conservação do imóvel, foi adotado o valor sugerido em consulta ao ITBI. AVALIO O

IMÓVEL ACIMA DESCRITO EM R\$ 512.882,82 (quinhentos e doze mil, oitocentos e oitenta e dois reais e oitenta e dois centavos), atualizada em **R\$ 537.016,17 (quinhentos e trinta e sete mil, dezesseis reais e dezessete centavos)**. De acordo com o 10º Ofício do RI, o ref. imóvel, com direito a uma vaga, encontra-se matriculado sob o nº 5383 e registrado em nome de Watson Tavares da Silva, constando os seguintes gravames: 1) R-2: Penhora por determinação da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da ação de execução fiscal, processo nº 2004.120.033614-4, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Watson Tavares da Silva; 2) R-3: Penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraído dos autos da ação de execução fiscal, processo nº 0221306-58.2008.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Watson Tavares da Silva; 3) R-4: Penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da ação de execução fiscal, processo nº 0309260-59.2019.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Espólio de Watson Tavares da Silva. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 120m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2004 até 2018 e 2020 a 2025, no valor de R\$ 95.972,02, mais acréscimos legais (FRE 1.155.902-8). 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\$ 677,68, referentes aos exercícios de 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 469145-7). 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 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 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 trinta dias do mês de outubro de dois mil e vinte e cinco.