

JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA NONA 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 SANTOS VAHLIS em face de ESPÓLIO DE VICENTE CONSTANTINO CHERMONT DE MIRANDA (Processo nº 0089966-05.2019.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. MARISA SIMOES PASSOS, Juíza de Direito na Quadragésima Nona 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 VICENTE CONSTANTINO CHERMONT DE MIRANDA, através da sua inventariante, Maria da Paz de Souza, ou quem fizer em suas vezes, e a DALVA POYART CHERMONT DE MIRANDA, de que no dia **26/01/2026**, 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 **29/01/2026**, 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. 430, descrito e avaliado às fls. 503/505, em 15/09/2025. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** **IMÓVEL:** Situada na Rua Senador Dantas, nº 117, apartamento 2124, Centro, RJ, devidamente registrado, dimensionada e caracterizado no 7º Ofício do Registro Geral de Imóveis, sob a matrícula nº 5281-2-G e pela inscrição municipal de nº 0491424-8 (IPTU), medindo aproximadamente 30 metros quadrados conforme informações do espelho do IPTU. O imóvel encontrava-se aparentemente fechado quando lá estive, com a campainha quebrada e com muita poeira na porta e rodapé, motivo pelo qual foi realizada a avaliação de forma indireta. **PRÉDIO:** Construção datada de 1962, com elevadores e portaria bem conservados, de uso misto. **DA REGIÃO:** Encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, telefone, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos. O prédio fica localizado próximo a Lapa e da região da Carioca e Cinelândia próximo a Estação de Metrô, pontos de ônibus e táxi, com amplo comércio ao redor. **METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** Foi utilizado o mercado de compra e venda no mês de setembro de 2025 e o equilíbrio entre a oferta e a procura e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do avaliado, sendo as fontes as usuais e ao tempo das diligências. Bem como a atual conjuntura econômica que tem sofrido turbulências, pois após os grandes eventos os imóveis passaram a sofrer uma queda na procura na cidade do Rio de Janeiro. E mais recente, em virtude da pandemia do Covid 19. Não obstante, nos últimos meses houve parcial retomada das atividades, o que tem refletido em uma valorização positiva de tais imóveis em relação ao auge do período de isolamento social, principalmente os de uso misto. AVALIO o imóvel acima descrito em **R\$ 201.000,00 (duzentos e um mil reais)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel, Foreiro ao Domínio da União, encontra-se matriculado sob o nº 5281-2-G e registrado em nome de Vicente Constantino Chermont de Miranda, constando os seguintes gravames: 1) R.08: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara

de Fazenda Pública, decidida nos autos da ação de Execução Fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro, processo nº 2004.120.040616-0; 2) R.09: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, decidida nos autos da ação de Execução Fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro, processo nº 0362764-53.2014.8.19.0001; 3) R.10: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 30m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2004 até 2013 e de 2018 até 2025, no valor de R\$ 43.256,32, mais acréscimos legais (FRE 0491424-8). 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\$ 227,71, referentes aos exercícios de 2022 e 2024 (Nº CBMERJ: 237395-9). De acordo com planilha nº id. 445, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em maio/2024, ao valor de R\$ 38.705,77. A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especial as tributárias, no preço, na forma do artigo 908 do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional. 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. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, ficará autorizado a possibilidade alternativa de promover, o interessado, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 dias. 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 24 horas de antecedência do presente leilão. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do CPC até o momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA TAL POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903 do CPC). A comissão do leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro 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 a 2,5% do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será prorata), sem prejuízo da reposição das despesas. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus, o que vai ao encontro da principiologia instaurada pelo novo CPC. 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, ou com o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 dias; 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 cinco dias do mês de novembro de dois mil e vinte e cinco.