

JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA TERCEIRA 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 proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO FLAMBOYANT em face de VANIA CRISTINA DE SOUSA GAMA NEVES (Processo nº 0066515-53.2016.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. ANDREA DE ALMEIDA QUINTELA DA SILVA, Juíza de Direito na Vigésima Terceira 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 VANIA CRISTINA DE SOUSA GAMA NEVES, de que no dia **31/01/2022**, 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, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **02/02/2022**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der independente da avaliação, o imóvel penhorado à fl. 179, com a devida intimação da penhora às fls. 261, descrito e avaliado às fls. 368, em 22/01/2020. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL: Situado na Rua Visconde de Santa Isabel, nº 579, apto S-101 – Vila Isabel.** Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 10º Ofício do Registro Geral de Imóveis, sob a matrícula nº 7.588 e pela inscrição municipal de nº 0.542.460-1 (IPTU). Unidade S-101: Inicialmente, observo que a avaliação se deu de forma INDIRETA, haja vista que o imóvel não pôde ser vistoriado. O bem encontra-se em um prédio de três andares e com um apartamento no subsolo, em que a entrada se dá por fora do prédio, descendo um lance pequeno de escada. Não há porteiro. Apartamento de fundos, sol da manhã, localizado no subsolo, sem elevador. **METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** Foi utilizado como método de consulta os sítios imobiliários de compra e venda no mês de janeiro/2020. Importante salientar que, neste momento, o mercado passa por uma estagnação significativa. Avalio o bem imóvel acima descrito, em **R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), correspondente a 50.632,91 Ufir's.** De acordo com o 10º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 7.588 e registrado em nome de Vania Cristina de Sousa Gama Neves, constando os seguintes gravames: 1) R-11: Hipoteca em favor de Previdência e Assistência do Município do Rio de Janeiro, Previ-Rio; 2) R-12: Penhora do presente feito. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2007 até 2012 e de 2016 até 2019, no valor de R\$ 5.234,42, mais acréscimos legais (FRE 0.542.460-1). 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\$ 406,30, referentes aos exercícios de 2016 a 2018 e 2020 (Nº CBMERJ: 257191-7). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 17.374,80. 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. 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 pagamento, será apresentado o lance imediatamente anterior e assim sucessivamente. 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. Cientes de que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em Violência ou fraude em arrematação judicial, prevista no art. 358 do Código Penal, sob pena de detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. O interessado em adquirir o bem em prestações deverá apresentar ao Juízo, por escrito, até o início do primeiro ou do segundo leilão, proposta de aquisição do bem, na forma do art. 895 do CPC. – 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 dezoito dias do mês de novembro de dois mil e vinte e um. – Eu, Cezar Augusto Botelho, Mat. 01-16471- Chefe de Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. Dra. Andrea de Almeida Quintela da Silva - Juíza de Direito.