

JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA 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 CONDOMINIO DO EDIFICIO SOLYMAR em face de ESPOLIO DE ISAC GRINNER, ADAILZA MARIA DE JESUS e MESSIAS FELIPE DA SILVA (Processo nº 0128114-90.2016.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. MARISA SIMOES MATTOS PASSOS, Juíza de Direito na Primeira 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 CLARA BIHARI GRINER, por si e como representante legal do ESPOLIO DE ISAC GRINER e seus eventuais herdeiros e sucessores, ADAILZA MARIA DE JESUS, LUIZA APARECIDA CALAB ROSA e MESSIAS FELIPE DA SILVA de que no dia **17/08/2026**, 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 apregoado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **20/08/2026**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 60% da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, os direitos aquisitivos sobre o imóvel penhorado à fl. 726, descrito e avaliado às fls. 786, em 17/04/2025. DIREITO E AÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** IMÓVEL: Apartamento nº 1138 do edifício situado na Praia de Botafogo 356, e sua correspondente fração de 1/720 do terreno, com 21 m², na freguesia da Lagoa, caracterizado e dimensionado na matrícula nº 38.841, do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, com inscrição de IPTU sob nº 0.651.974-8. O apartamento conta com um pequeno rol de entrada, que funciona como cozinha e dá acesso ao banheiro; e um quarto pequeno. A unidade encontra-se em bom estado de conservação. PRÉDIO: Trata-se de prédio residencial, com doze andares, com até 58 apartamentos por andar, com 10 elevadores, sem garagem e sem equipamentos de lazer. O serviço de portaria funciona 24h. Há monitoramento por câmeras no térreo e nos elevadores. A construção é datada de 1958. REGIÃO: Cuida-se de logradouro asfaltado, próximo a transporte público de modais diversos, com distribuição de energia elétrica e sistema de saneamento básico, situado na Praia de Botafogo, próximo ao comércio em geral. CONCLUSÃO: Ante as considerações expendidas e por método comparativo, avalio o imóvel em R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais), atualizado em **R\$ 355.000,42 (trezentos e cinquenta e cinco mil reais e quarenta e dois centavos)**. De acordo com o 3º Ofício do RI, o ref. imóvel, foreiro em parte ao domínio da União e em parte a Valentine A. Koenig e s/m e outros, encontra-se matriculado sob o nº 38.841 e registrado em nome de Luiza Aparecida Calab Rosa, constando no R-9, promessa de venda realizada por Luiza Aparecida Calab Rosa a Messias Felipe da Silva e no R-10, promessa de cessão de direitos feita por Messias Felipe da Silva a Isac Griner casado com Clara Bihari Griner e Adailza Maria de Jesus. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 21 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, não existem débitos de IPTU (FRE 06519748). 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\$ 180,34, referentes aos exercícios de 2021 a 2023 (Nº CBMERJ: 304456-7). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 106.986,99. 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 medidas e confrontações do imóvel, eventualmente constante no presente edital, são extraídas dos registros imobiliários, laudo de avaliação e demais documentos anexados aos autos. Eventuais informações a respeito de ocupação/invasão/desocupação do imóvel deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação. Na hipótese do imóvel encontrar-se tombado caberá ao arrematante observar a legislação vigente, principalmente no que se refere à conservação do bem e restrições de uso. É de responsabilidade do arrematante verificar, antes do leilão, eventual restrição de uso do imóvel, inclusive restrição construtiva, restrição ambiental, dentre outras. 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 em até 72 horas de antecedência e habilitados até o momento do leilão. Nos pagamentos mediante guia judicial, deverão ser desconsideradas as datas de vencimento indicadas nas guias, cabendo ao arrematante observar os prazos estabelecidos no presente edital. Nos termos do Artigo 895, incisos I e II, os interessados em adquirir o bem em prestações, deverão apresentar a proposta por escrito nos autos, até o início do primeiro leilão, por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, por valor que não seja considerado vil. A apresentação da proposta não suspende o leilão, conforme o § 6º do Artigo 895 do CPC. Em caso de parcelamento do valor da arrematação de bem imóvel, o saldo parcelado será garantido por hipoteca judicial a ser gravada sobre o próprio imóvel arrematado. É de exclusiva responsabilidade do arrematante efetuar o cálculo da atualização do valor das parcelas e emitir guia judicial para recolhimento do valor devido. Caso o proponente deixe de honrar a proposta homologada, ficará o mesmo obrigado a pagar multa equivalente a 25% do valor da proposta, assim como a pagar a taxa de comissão do leilão de 5% sobre o valor da proposta, sem prejuízo de outras penalidades previstas em lei. Os lances à vista deverão ser efetuados exclusivamente no site do Leiloeiro (www.rymerleiloes.com.br), sendo vencedor aquele que oferecer o maior valor. 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, além da comissão do leiloeiro, 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, ficando o arrematante remisso impedido de participar de novos leilões. A comissão do Leiloeiro, na proporção de 5% sobre o valor da

arrematação, também será devida na hipótese do exequente arrematar com créditos (independente de exibir ou não o preço). Os leilões previstos neste edital ocorrerão, nos dias e horários indicados, exclusivamente em ambiente eletrônico (www.rymerleiloes.com.br), não havendo possibilidade de oferecimento de lances por meio diverso. Os leilões poderão, a critério do Leiloeiro, ser transmitidos, em tempo real, por intermédio do site *rymerleiloes.com.br*. Entretanto, em razão de problemas técnicos, a transmissão pode não ser possível ou sofrer interrupções totais ou parciais, o que, em nenhuma hipótese, invalidará e/ou postergará o ato. Durante a alienação, os interessados deverão ficar atentos à dinâmica da contagem regressiva dos lances no site do Leiloeiro, até o encerramento do leilão, havendo ou não transmissão do ato. Ao participar do leilão, o interessado concorda com todas as condições previstas neste edital. Os lances ofertados são irretratáveis, sem direito ao arrependimento. – 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 oito dias do mês de julho de dois mil e vinte e seis.