

JUÍZO DE DIREITO DO XXIII JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DA
CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Indenização por Danos Materiais proposta por HELOISA MARCONDES DE OLIVEIRA FERREIRA em face de ACF GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA, AFONSO CELSO FAYAD DE PAULA e ESPÓLIO DE ARLETTE FAYAD DE PAULA (Processo nº 0189175-15.2017.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. KARENINA DAVID CAMPOS DE SOUZA E SILVA, Juíza de Direito no Vigésimo Terceiro Juizado Especial da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a ACF GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA, através do seu representante legal Afonso Celso Fayad de Paula ou quem fizer em suas vezes, a AFONSO CELSO FAYAD DE PAULA, por si, como inventariante do 3º executado e como representante legal da 1ª executada e ao ESPÓLIO DE ARLETTE FAYAD DE PAULA, através do inventariante Afonso Celso Fayad de Paula, ou quem fizer em suas vezes, de que no dia **27/04/2026**, 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 **30/04/2026**, 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 no id. 290, com a devida intimação da penhora nos id. 175, 178 e 344, descrito e avaliado no id. 503, em 22/03/2021.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: IMÓVEL: Situado na Rua Bulhões de Carvalho nº 238, apartamento 506, bairro de Copacabana. Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 5º Ofício de Registro de Imóveis, sob matrícula nº 62.796 e na inscrição municipal de nº 0.166.974-6 (IPTU), idade: 1955, área edificada de 60m². EDIFÍCIO: Prédio no alinhamento da via pública, residencial, com garagem, condomínio denominado Mendoza, portaria 24h, câmeras de segurança e dois elevadores, social e serviço. APARTAMENTO 506: Unidade residencial é composta por sala, dois quartos, um banheiro social, cozinha, dependências completas, área de serviço e banheiro de empregada. Encontra-se em bom estado de conservação. DA REGIÃO: Área encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, variedade de serviços de transportes, como o metrô General Osório próximo do logradouro, além de diversos estabelecimentos comerciais, bares e restaurantes, locais para lazer, praia, escolas e hospitais no bairro. METODOLOGIA AVALIATÓRIA: Foi utilizado nesta avaliação o método comparativo em que se assemelha com o valor de mercado atual. Avalio o imóvel acima descrito em R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais), atualizado em **R\$ 1.204.857,80 (um milhão, duzentos e quatro mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e oitenta centavos)**. De acordo com o 5º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 62.796 e registrado em nome de Arlette Fayad de Paula, constando os seguintes gravames: 1) R.6: Alienação Fiduciária do imóvel em favor de Marisa Estevam de Alfaia Donnagema; 2) R.7 e R.8: Penhoras oriunda do presente feito; 3) R.9: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 31ª Vara Cível da Capital

movida por Ygrei Empreendimentos Ltda em face de Arlette Fayad de Paula e Outros, processo 0206066-82.2015.8.19.0001. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 60m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2022 até 2025, no valor de R\$ 15.512,27, mais acréscimos legais (FRE 0166974-6). 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\$ 575,10, referentes aos exercícios de 2021 a 2024 (Nº CBMERJ: 92323-5). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 33.366,43, havendo ação de cobrança movida pelo Condomínio do Ed. Mendoza, processo nº 0825635-68.2025.8.19.0001. 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 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 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 seis dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e seis.