

JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA 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 Despejo por Falta de Pagamento c/c Cobrança proposta por IRMANDADE DO SANTÍSSIMO SACRAMENTO DA CANDELÁRIA em face de KP SERVIÇOS DE PODOLOGIA LTDA, PAULA CRISTINA FERREIRA DE OLIVEIRA e JOSÉ EDUARDO DE SOUZA OLIVEIRA (Processo nº 0070381-69.2016.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. ADMARA FALANTE SCHNEIDER, Juíza de Direito da Quadragésima 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 KP SERVIÇOS DE PODOLOGIA LTDA, através de seu representante legal, PAULA CRISTINA FERREIRA DE OLIVEIRA e JOSÉ EDUARDO DE SOUZA OLIVEIRA, de que no dia **13/04/2026**, às 12:00 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER ([www.rymerleiloes.com.br](http://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 **16/04/2026**, 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, o imóvel penhorado à fl. 949, cuja a avaliação foi homologada, às fls. 1296, em 28/01/2026. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** IMÓVEL: Situado na Rua Anita Garibaldi nº 24, apartamento 102, bairro de Copacabana. Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 5º Ofício de Registro de Imóveis, matrícula nº 111646 e na inscrição municipal de nº 0.678.080-3 (IPTU), idade: 1956, área edificada de 103 m<sup>2</sup>, com direito a guarda de 01 (um) automóvel sob os pilotis, conforme Certidão. EDIFÍCIO: Prédio no alinhamento da via pública, residencial, condomínio denominado Berbert de Castro, composto de 20 (vinte) unidades, dispondo de portaria 24 h, câmeras de segurança e dois elevadores, um social e um de serviço. APARTAMENTO 102: Unidade residencial é composta por sala de estar, sala de jantar, 02 (duas) áreas comuns, 03 (três) dormitórios, sendo 01 (um) com suíte, um banheiro social, uma cozinha, uma área de serviço e um banheiro de empregada. Encontra-se em regular 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 ônibus e metrô, além de diversos estabelecimentos comerciais, bares e restaurantes, locais para lazer, bairro Peixoto, praia, escolas e hospitais. METODOLOGIA AVALIATÓRIA: Foi utilizado a simulação de valor do ITBI para aferir o preço do imóvel. Assim, AVALIO o imóvel acima descrito e a correspondente fração ideal de terreno em **R\$ 975.590,10 (novecentos e setenta e cinco mil, quinhentos e noventa reais e dez centavos)**. De acordo com o 5º Ofício do RI da Capital, o ref. imóvel, foreiro à Municipalidade, com direito a guarda de um automóvel sob os pilotis, encontra-se matriculado sob o nº 111646 e registrado em nome de Paula Cristina Ferreira de Oliveira, casada com José Eduardo de Souza Oliveira, constando os seguintes gravames: 1) R-4: Alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal. 2) AV-5:

Constituição em mora dos devedores fiduciantes em decorrência do contrato de alienação fiduciária objeto do R.4. Entretanto, conforme informado à fl. 1260, a fiduciante, por ora, não manifestou interesse na demanda, ressalvado o direito de eventual cobrança de saldo remanescente. Ocorre que, conforme se verifica dos documentos juntados às fls. 1261/1272, inexiste saldo devedor relacionado à alienação fiduciária. 3) R-6: Penhora oriunda do presente feito. 4) R-7: Penhora dos direitos aquisitivos, determinada pelo juízo da 2ª Vara Cível da Comarca da Capital, extraída dos autos da ação de cobrança movida por Condomínio do Edifício Berbert de Castro em face de Paula Cristina Ferreira de Oliveira e José Eduardo de Souza Oliveira (processo nº 0190166-93.2014.8.19.0001). 5) Indisponibilidade dos bens de José Eduardo de Souza Oliveira, determinada pelos seguintes juízos: 4ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro (processo nº 01012699120185010004); 12ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro (processo nº 01012705220185010012); 2ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro (processo nº 00112863020145010034); e 5ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro (processo nº 00112581820155010005). De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 103 m<sup>2</sup> de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2024 a 2026 no valor de R\$ 14.113,03, mais acréscimos legais (FRE nº 0678080-3). 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\$ 868,47, referentes aos exercícios de 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 317825-8). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 890.303,87. 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 parágrafo único do 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, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Os interessados em participar do leilão deverão oferecer lances pela internet, através do site [www.rymerleilos.com.br](http://www.rymerleilos.com.br), desde que, estejam devidamente cadastrados no site e habilitados, em até 72 horas de antecedência, para participar deste 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 do lance ofertado, 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. Caso após os inícios dos trabalhos 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 de 0,5% (meio por cento) a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será *pro rata*), sem prejuízo da reposição das despesas. – 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.

Janeiro: [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br) e no sítio do leiloeiro público: [www.rymerleiloes.com.br](http://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 dez dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e seis.