

JUÍZO DE DIREITO DA SÉTIMA VARA CÍVEL REGIONAL DO MÉIER

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 BIANCA em face de DANIEL PIMENTA MACHADO em face de (Processo nº 0018471-61.2016.8.19.0208), na forma abaixo:

O Dr. ANDRE FERNANDES ARRUDA, Juiz de Direito na Sétima Vara Cível Regional do Méier, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a DANIEL PIMENTA MACHADO e a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do seu representante legal, 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 à fl. 198, descrito e avaliado às fls. 273/274, em 05/05/2025. DIREITO À AQUISIÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Imóvel residencial localizado na Barão do Bom Retiro, nº 1352, apartamento 401. Construção padrão relativamente antigo, situado em condomínio de apartamentos, no recuo da via pública, de ocupação residencial, erguida em estrutura de concreto armado e alvenaria, com a frente do terreno gradeado, havendo serviço de porteiro, sem playground e com elevador. Condomínio situado em logradouro próximo ao transporte público e comércio. Imóvel residencial, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado na Prefeitura do Rio de Janeiro, conforme dados constantes no espelho do IPTU. Trata-se de um imóvel residencial. Por não ter conseguido adentrar ao imóvel, não foi possível fazer seu detalhamento, porém foi possível conseguir informações sobre as características do condomínio onde se encontra o apartamento em questão. Trata-se de um condomínio simples e em bom estado de conservação, localizado próximo ao comércio, escolas e com farto transporte público. Neste sentido, procedi a AVALIAÇÃO INDIRETA DO IMÓVEL ACIMA EM **R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais)**. De acordo com o 1º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 71340, constando os seguintes gravames: 1) R-14: Penhora oriunda do presente feito; 2) R-15: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 6ª Vara Cível Regional do Méier, processo nº 0010056-65.2011.8.19.0208, movido pelo Condomínio do Edifício Bianca; 3) Av-19: Consolidação da Propriedade em favor da CEF; 4) AV-20: Cancelamento da Alienação Fiduciária. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 63m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2013, 2014 e de 2017 até 2026, no valor de R\$ 20.255,49, mais acréscimos legais (FRE 1957308-8). 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\$ 723,69, referentes aos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 850458-1). De acordo com informação prestada pelo condomínio, o mesmo concederá, em favor do arrematante, quitação do débito condominial da referida unidade pelo produto do leilão, porém prosseguirá com o processo em face do executado (antigo proprietário) até a quitação

total dos valores devidos. 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 nove dias do mês de março de dois mil e vinte e seis.