

JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL REGIONAL DE MADUREIRA

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 POLO II em face de CÍCERO FERNANDES DA SILVA NETO e PAULO CÉSAR DOS COUTO COELHO (Processo nº 0018597-03.2014.8.19.0202), na forma abaixo:

A Dra. SABRINA CAMPELO BARBOSA VALMONT, Juíza de Direito da Quarta Vara Cível Regional de Madureira, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a CÍCERO FERNANDES DA SILVA NETO, PAULO CÉSAR DOS COUTO COELHO e MARIA DE LOURDES DA SILVA COELHO, 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 apregoado e vendido a quem mais der a partir 60% do valor da avaliação, e no dia **30/04/2026**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado à fl. 404, com avaliação homologada à fl. 303, em 22/10/2021. - **BEM:** Apartamento nº 603, situado na Avenida Marechal Rondon, 2.045, Sampaio, Rio de Janeiro - RJ. Valor: R\$ 279.000,00 (duzentos e setenta e nove mil reais), atualizado em **R\$ 373.505,95 (trezentos e setenta e três mil quinhentos e cinco reais e noventa e cinco centavos)**. De acordo com o 1º Ofício do RI, o ref. imóvel, com direito a uma vaga, encontra-se matriculado sob o nº 37.675 e registrado em nome de Jayme D'Ascensão Pereira Coelho e sua mulher Stella do Couto Coelho e Paulo César dos Couto Coelho, constando no R-10, Penhora oriunda do presente feito. Conforme consta às fls. 261, em razão da homologação da partilha dos bens deixados pelos Espólios de Jayme D'Ascensão Pereira Coelho e Stella do Couto Coelho, nos autos do processo nº 0115270-02.2002.8.19.0001, foi atribuído a Paulo César dos Couto Coelho o percentual de 73,32% do imóvel adquirido em condomínio. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 83 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2019 a 2026 no valor de R\$ 7.715,93, mais acréscimos legais (Inscrição nº 1634396-4). 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\$ 1.005,94, referentes aos exercícios de 2020 a 2025 (Nº CBMERJ: 2599019-3). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 185.724,22. 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, 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, 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: 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.