

## JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA 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 Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PRAIA BRANCA em face de ESPÓLIO DE LUIZA ALVES COUTO (Processo nº 0088403-68.2022.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. LORENA REIS BASTOS DUTRA, Juíza de Direito na Quadragésima Sétima Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao ESPÓLIO DE LUIZA ALVES COUTO, através da sua inventariante, Maria Gorethe do Couto Oliveira, ou quem fizer em suas vezes, 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 vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **16/04/2026**, 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. 1.438, descrito e avaliado às fls. 1.447, em 02/10/2025. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Em razão de não ter acessado o imóvel, tendo em vista que segundo informação do porteiro do prédio, Ian Batista, os moradores não se encontravam em casa no momento da diligência, promovo a AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel. **IMÓVEL AVALIADO:** APARTAMENTO, situado na rua Tonelero nº 245, apartamento 702, bairro Copacabana. Apartamento localizado de frente para a rua Tonelero. Dimensionado e caracterizado pelo 5º Ofício do Registro de Imóveis, inscrito na matrícula nº 128187, Livro nº 2, Fls., inscrição municipal nº 0.674.218- 3, sem vaga de garagem. Segundo o espelho do IPTU, o imóvel mede 36m<sup>2</sup>, **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:** PRÉDIO RESIDENCIAL - Idade: 1956. Prédio com dez andares; quatro apartamentos por andar; dois elevadores; sem garagem; sem área de lazer; serviço de porteiros 24 horas; sistema de monitoramento por câmeras de segurança em todo prédio, com interfone. **DA REGIÃO:** Tem-se acesso aos principais meios de transportes públicos. Localizado próximo ao comércio em geral. É servido de todos os melhoramentos públicos do Município, como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento e rede de água e esgoto. **CONCLUSÃO:** Considerando-se a sua localização, dimensões, área construída, características, padrão do logradouro e idade, **ATRIBUO** ao imóvel acima descrito e sua correspondente fração ideal do domínio útil do respectivo terreno o valor de **R\$ 495.000,00 (quatrocentos e noventa e cinco mil reais)**. De acordo com o 5º Ofício do RI, o ref. imóvel, Foreiro ao Município do Rio de Janeiro, encontra-se matriculado sob o nº 128187 e registrado em nome de Luiza Neves do Couto, constando, no R-2, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 36m<sup>2</sup> de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, não existem débitos de IPTU até o exercício de 2026 (FRE 0674218-3). 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\$ 51,00, referentes ao exercício de 2025 (Nº CBMERJ: 315898-7). Os débitos condominiais

pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 49.275,27. 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, 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.rymerleiloes.com.br](http://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](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 vinte e três dias do mês de março de dois mil e vinte e seis.