

JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA 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 JUIZ PEDRO NAMORADO em face de ESPÓLIO DE NILO DA SILVA CARVALHO e ESPÓLIO DE EDNA RIBEIRO DE CARVALHO (Processo nº 0186967-19.2021.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. MARISA SIMOES MATTOS PASSOS, Juíza de Direito na Primeira 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 NILO DA SILVA CARVALHO e ao ESPÓLIO DE EDNA RIBEIRO DE CARVALHO, através do representante José dos Santos Carvalho Neto, ou quem fizer em suas vezes, de que no dia **11/05/2026**, 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 **14/05/2026**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 60% do valor da avaliação, na forma do parágrafo único do art. 889 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 151, com a devida intimação da penhora à fl. 160 e 163, descrito e avaliado às fls. 206/207, em 11/06/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** IMÓVEL: Apartamento 202 do Bloco "C", do prédio 288, da Rua Uruguai, Tijuca, Rio de Janeiro-RJ. Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 11º Ofício do Registro Geral de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, sob a matrícula nº 31.430, e pela Inscrição Municipal de nº 0.024.549-8 (IPTU), com um total de 70m², em prédio construído em 1967. DESCRIÇÃO: Prédio, situado em logradouro principal com todos os serviços inerentes, tais como energia elétrica, iluminação pública, gás, água e internet. Na zona norte da Cidade do Rio de Janeiro. Transporte público variado e de boa qualidade em via próxima. Hospitais, Escolas, Delegacia e Batalhão da Polícia Militar, próximos. Prédio em aparente bom estado de conservação. O prédio foi visitado por este OJA no dia 11/06/2024 às 15:00h, mas não foi atendido por qualquer pessoa do apartamento que permitisse a minha entrada para uma completa vistoria. METODOLOGIA AVALIATÓRIA: Foi utilizado o valor de mercado para compra e venda no mês de junho/2024 e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do avaliado, sendo as fontes os sítios de internet das imobiliárias. Ficando indicado o valor do metro quadrado na área em R\$ 6.030,76. Multiplicando-se pelos 70 metros quadrados do imóvel chega-se ao valor abaixo. Avalio o imóvel acima descrito, em 422.153,20 (quatrocentos e vinte e dois mil, cento e cinquenta e três reais, e vinte centavos); atualizado em **R\$ 461.518,68 (quatrocentos e sessenta e um mil, quinhentos e dezoito reais e sessenta e oito centavos)**. De acordo com o 11º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 31.430 e registrado em nome de Nilo da Silva Carvalho e sua mulher Edna Ribeiro de Carvalho, constando, no R-8, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 70m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2024 até 2026, no valor de R\$ 4.543,57, mais acréscimos legais (FRE 0024549-8). 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\$ 712,55,

referentes aos exercícios de 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 1986397-6). De acordo com planilha às fls. 93, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em janeiro/2022, ao valor de R\$ 15.556,79. 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 vinte e seis dias do mês de março de dois mil e vinte e seis.