

JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA OITAVA 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 Cobrança de Cotas Condominiais movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CHRISTIAN BARNARD em face de MÁRCIA MORAIS SOARES DE ANDRADE (Processo nº 0007965-89.2021.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. MAURO NICOLAU JUNIOR, Juiz de Direito na Quadragésima Oitava 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 MÁRCIA MORAIS SOARES DE ANDRADE, PABLO FILIPE MORAIS SOARES DE ANDRADE e YAGO MORAIS SOARES DE ANDRADE, de que no dia **25/05/2026**, às 12:00 horas, através do portal de leilões online 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 a partir do valor da avaliação, e no dia **28/05/2026**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado à fl. 439, descrito e avaliado às fls. 988/989, com a ratificação do valor da avaliação às fls. 1.019, em 10/11/2025. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** IMÓVEL: Sala situada na Rua Senador Dantas, nº 75/2813, Centro, RJ, devidamente registrado, dimensionada e caracterizado no 7º Ofício do Registro Geral de Imóveis, matrícula 24914-2-AX, inscrição municipal 0.015.1473- 8, medindo 33 metros quadrados. No ato não foi possível ingressar no imóvel já que a sala estaria desocupada e fechada no momento. DA REGIÃO: Encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, telefone, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos. Ali há amplo comércio e serviços em suas redondezas, além de serviços públicos. O prédio encontra-se próximo ao Arcos da Lapa, Quartel General da Polícia Militar, estação de metrô Cinelândia. METODOLOGIA AVALIATÓRIA: Foi utilizado o mercado de compra e venda no mês de agosto de 2025 e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do avaliado sendo as fontes as usuais e ao tempo das diligências. Deve ser ressaltado que os imóveis no Centro do RJ, principalmente os comerciais, tem sofrido uma forte desvalorização após os Grandes Eventos, bem como com a pandemia do Covid 19. No que toca ao último fato, a região sofreu um grande esvaziamento em decorrência do trabalho remoto, o que desvalorizou os bens de uso exclusivamente comercial e a realidade econômica atual onde atualmente a taxa Selic que afeta diretamente o mercado imobiliário encontra-se em patamares acima da média dos últimos anos. Avalio o imóvel acima descrito em **R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil e reais)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 24914-2-AX e registrado em nome de Nelio Soares de Andrade e sua esposa Marcia Moraes Soares de Andrade, constando, no R.10, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 33m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2019 até 2026 no valor de R\$ 26.154,94, mais acréscimos legais (FRE 0015173-8). 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\$ 565,21, referente aos exercícios de 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 2072002-5). De acordo com planilha às fls. 1.108, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 83.208,74. De acordo com informação do autor às fls. 1.106/1.107, o condomínio concederá quitação do débito

condomínial da referida unidade pelo produto do leilão, em favor do arrematante, com o conseqüente encerramento da presente cobrança. A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do NCPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, 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. A venda será efetuada à vista. Caso haja proposta, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, será permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 03 (três) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo (48ª Vara Cível) junto ao Banco do Brasil, em 30, 60 e 90 dias contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, § 4º do CPC) podendo, ainda, ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do NCPC. Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895 § 7º do NCPC. Na forma do artigo 892, caput, do NCPC, fica autorizado que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 48 (quarenta e oito) horas. 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 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. Cientes de que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, prevista no art. 358 do Código Penal, sob pena de detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Caberá, ao devedor ou ao credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, o pagamento da comissão do Leiloeiro, no equivalente a 2,5% sobre o valor da dívida (e não do acordo), para o caso de acordo, pagamento voluntário do débito, remissão ou adjudicação, acrescido do valor das despesas comprovadamente realizadas em todos os casos. – 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 dias do mês de abril de dois mil e vinte e seis.