

## JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA NONA 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 proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VILLA CARIOCA em face de ANDREA DE JESUS AQUINO (Processo nº 0052397-67.2019.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. MARCOS ANTONIO RIBEIRO DE MOURA BRITO, Juiz de Direito na Vigésima Nona Vara Cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a, de que no dia **25/05/2026**, 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, será apregoado e vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **28/05/2026**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, o imóvel penhorado à fl. 234, descrito e avaliado às fls. 284/285. **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA: IMÓVEL: apartamento situado na Rua Barão de Mesquita, nº 715, Bl. 4, apartamento 102, Andaraí/RJ.** Devidamente dimensionado e caracterizado no 10º Ofício de Registro de Imóveis, matrícula 58.127 e na inscrição municipal de nº 3204703-7 (IPTU). **PRÉDIO:** Condomínio Villa Carioca com total infraestrutura, portaria 24hs, câmara de segurança interna, academia, piscina adulto e infantil, sauna, quadra de esporte, espaço kids, salão de festas, churrasqueira, salão de jogos e espaço gourmet. **APARTAMENTO 102:** Unidade residencial com 153m<sup>2</sup>, composta por sala, 2 quartos, sendo 1 suíte, 1 banheiro social com Box, piso frio. Apartamento tipo garden, ampla área externa com churrasqueira gourmet. Uma vaga na garagem. **A REGIÃO:** O imóvel localiza-se no bairro servido de todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos. Além de ter acesso a farto comércio, bancos, supermercados e transportes públicos. **DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PARA A VENDA:** As amostras foram coletadas junto aos sites de compra e venda de imóveis, Viva Real e Casa Mineira. Todas as amostras localizadas no mesmo condomínio do imóvel avaliado. 1ª amostra: apartamento residencial, localizado na Rua Barão de Mesquita, 715, 3 quartos, com 190m<sup>2</sup>, valor anunciado: 970 mil reais, valor do m<sup>2</sup>: 5.105 (Cond. Viva Real 1CRPTE1). 2ª amostra: apartamento residencial, localizado na R. Barão de Mesquita, 715, 2 quartos, com 140m<sup>2</sup>, valor anunciado: 790 mil reais, valor do m<sup>2</sup>: 5.642 (Cod. Casa Mineira Imóveis 806491). 3ª amostra: apartamento residencial, localizado na R. Barão de Mesquita, 715, 2 quartos, com 150m<sup>2</sup>, valor anunciado: 780 mil reais, valor do m<sup>2</sup>: 5.200. **HOMOGENIZAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:** Média homogeneizada do m<sup>2</sup> é de R\$ 5.315. **METODOLOGIA:** foi aplicado o método comparativo descrito para obtenção de informações, com pesquisa em sites de compra e venda de imóveis para obtenção das amostras de valores de mercado de imóveis semelhantes no mesmo prédio. **AVALIAÇÃO:** considerando a localização do imóvel, área construída, estado geral de conservação, avalio o bem acima descrito em R\$ 770.000,00 (setecentos e setenta mil reais), equivalente a 207.810,43 Ufir's; atualizado em **R\$ 1.030.822,80 (um milhão, trinta mil, oitocentos e vinte e dois reais e oitenta centavos)**. De acordo com o 10º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 58127, tendo havido

consolidação da propriedade em favor da Caixa Econômica Federal – CEF, constando, R-20, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2023 e 2026, no valor de R\$ 9.660,32, mais acréscimos legais (FRE 3204703-7). 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\$ 666,22, referentes aos exercícios de 2023 a 2025 (Nº CBMERJ: 4254023-7). De acordo com planilha às fls. 667 os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade correspondem, em maio/2025, ao valor de R\$ 662.898,60. 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](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 sete dias do mês de maio de dois mil e vinte e seis.