

JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA QUARTA 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 proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO JARDIM DO ESTORIL em face de ESPÓLIO DE MANUEL ANTONIO SUAREZ (Processo nº 0240034-69.2016.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. ANTONIO LUIZ DA FONSECA LUCHESE, Juiz de Direito na Quadragésima Quarta 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 MANUEL ANTONIO SUAREZ, através das herdeiras, Adriana Campos Suarez e Mirian Campos Suarez, de que no dia **08/06/2026**, 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 **11/06/2026**, 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. 538, descrito e avaliado às fls. 615, em 05/11/2025. DIREITO E AÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Imóvel avaliado: imóvel situado na Rua do Senado, nº 219, apartamento 504, Centro, com 52 m<sup>2</sup> Número da matrícula: 91036 Número de inscrição: 1.346.621-4 Características gerais do imóvel: Foi efetuada a vistoria do imóvel no dia 21/10/2025, às 11:00 horas, na presença da ocupante do imóvel, Sra. Miriam Campos Suarez, que é constituído de sala, suíte e dependência, em estado razoável de conservação. O prédio possui portaria 24 horas e dois elevadores. Para a elaboração da presente avaliação foi utilizado o Método Comparativo de Dados do Mercado, com cinco amostragens conforme norma da ABNT, a seguir transcritas, de imóveis similares ao vistoriado: 1) Site Zap Imóveis- dia 05/11/2025 Anunciante: Cema Imobiliária Código Oferta zap: 2840292913 Imóvel localizado na Rua do Senado e área de 52 m<sup>2</sup> Preço: R\$ 310.000,00 2) Site Zap Imóveis-dia 05/11/2025 Anunciante: Adak Imóveis Centro Código Oferta zap: 2755993413 Imóvel localizado na Rua do Senado, 239 e área de 50 m<sup>2</sup> Preço: R\$ 259.000,00 3) Site Zap Imóveis-dia 05/11/2025 Anunciante: Nova Época Imóveis Código Oferta zap: 2842262533 Imóvel localizado na Rua do Senado, 224 e área de 52 m<sup>2</sup> Preço: 280.000,00 4) Site Zap Imóveis- dia 05/11/2025 Anunciante: Mais Veloz Centro Código Oferta zap: 2848206219. Imóvel localizado na Rua do Senado, 209 e área de 52 m<sup>2</sup> Preço: R\$ 260.000,00 5) Site Zap Imóveis- dia 05/11/2025 Anunciante: Patrimóvel Tijuca Cód. Oferta no zap: 2801790617 Imóvel localizado na Rua do Senado e área de 52 m<sup>2</sup>. Preço: R\$ 252.000,00 Assim, AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 260.545,00 (duzentos e sessenta mil e quinhentos e quarenta e cinco reais); atualizado em **R\$ 272.039,95 (duzentos e setenta e dois mil, trinta e nove reais e noventa e cinco centavos)**. De acordo com o 2º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 91036 e registrado em nome de Atlas S.A Incorporadora e Administradora, constando os seguintes gravames: 1) AV.3: Hipoteca em favor da Crefisul Rio S/A – Crédito Imobiliário. Consta às fls. 248/259, Promessa de Compra e

Venda do referido imóvel, figurando como outorgante promitente vendedora, Atlas S.A Incorporadora e Administradora, e como outorgada promitente compradora, Maria Consolata Motta de Oliveira. Às fls. 260/265 consta Escritura de Promessa de Cessão de Direitos e Promessa de Compra e Venda do referido imóvel, figurando como outorgante Promitente Cedente e Promitente Vendedora, Maria Consolata Motta de Oliveira, e como outorgados Promitentes Cessionários e Promitentes compradores Manuel Antônio Suarez e Sua mulher Maria Del Carmen Campos Suarez. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 52m<sup>2</sup> de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 20 até 2026, no valor de R\$ 8.2932,18, mais acréscimos legais (FRE 1346621-4). 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\$ 724,70, referentes aos exercícios de 2020 a 2025 (Nº CBMERJ: 2141030-3). De acordo com planilha às fls.622, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em janeiro/2026, ao valor de R\$ 225.961,00. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza *propter rem*, serão subrogados 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. Nos termos do Artigo 895, incisos I e II, os interessados em adquirir o bem em prestações, deverão apresentar a proposta por escrito nos autos, até o início do primeiro leilão, por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, por valor que não seja considerado vil. 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 dois dias do mês de maio de dois mil e vinte e seis.