

## 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 Cobrança proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BANDEIRANTE GASPAR VILELA em face de PATRICIA LYNCH RIBEIRO ALVES (Processo nº 0066193-04.2014.8.19.0001), 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 a PATRICIA LYNCH RIBEIRO ALVES, de que no dia **22/06/2026**, 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 **25/06/2026**, 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. 659, descrito e avaliado às fls. 751/752, em 24/11/2025. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Imóvel: Sala nº 1301 do edifício sob o nº 44 da Rua Conde de Bonfim, na Freguesia do Engenho Velho, com fração ideal de 6/1.000 do terreno, com direito a uma vaga para guarda de um veículo de passeio, localizada, indistintamente, no pavimento de acesso, no 1º pavimento garagem elevada e jirau, e no 2º pavimento garagem elevada e dependências de lojas, com fração ideal de 1/1000 do terreno, conforme descrito na matrícula nº 35.495 do 11º Registro de Imóveis e inscrição nº 1.390.301-8 na Secretaria da Fazenda Municipal (IPTU). DESCRIÇÃO: Prédio: Construção do ano de 1980. Prédio comercial de salas e lojas no térreo. Possui quatro elevadores e garagem. Imóvel: O imóvel possui área edificada de 34m<sup>2</sup>, conforme disposto no Cadastro do Imóvel do IPTU 2025. Sala ampla com lavabo, piso de cerâmica. Vista para a Comunidade. Localização: Próximo ao Largo Da Segunda-Feira e ao metrô São Francisco Xavier. Conclusão: Assim, ante as pesquisas levadas a efeito na região através do site imobiliários ZAP Imóveis para tomada de preço de imóveis semelhantes ao avaliando, considerando-se a sua localização, dimensões, padrão do logradouro e idade, AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 221.000,00 (duzentos e vinte e um mil reais), atualizado em **R\$ 230.750,27 (duzentos e trinta mil, setecentos e cinquenta reais e vinte e sete centavos)**. De acordo com o 11º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 35.495 e registrado em nome de Patricia Lynch Ribeiro Alves, constando, no R-10, Alienação Fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal. Consta às fls. 762, petição da Caixa Econômica Federal informando que o débito relativo à Alienação Fiduciária foi integralmente liquidado e, por tal motivo, não possui mais interesse econômico sobre o bem. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 34m<sup>2</sup> de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU no exercício de 2026, no valor de R\$ 1.850,80, mais acréscimos legais (FRE 1390301-8). 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\$ 109,16, referentes ao exercício de 2025 (Nº CBMERJ: 578957-3). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em setembro/2023, ao valor de R\$ 79.475,08. 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. 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 N° 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 um dias do mês de maio de dois mil e vinte e seis.