

## JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL REGIONAL DE MADUREIRA

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 COLIMA II em face de ESPÓLIO DE ELZA KUPFER DE BARROS (Processo nº 0023649-04.2019.8.19.0202), na forma abaixo:

O Dr. LEONARDO ALVES BARROSO, Juiz de Direito na Terceira Vara Cível Regional de Madureira, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao ESPÓLIO DE ELZA KUPFER DE BARROS, através de sua inventariante Ellen Kupfer Nicola, de que no dia **06/07/2026**, 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 apreçoado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **09/07/2026**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado à fl. 301, com a devida intimação da penhora às fls. 276, descrito e avaliado à fl. 418, em 04/05/2025. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Certifico que empreendi diversas diligências no endereço, sem sucesso em encontrar pessoa em casa, sendo informado pelo porteiro sobre a ausência da parte, razão pela qual realizei avaliação indireta. Observo que já realizei avaliação em mandado anterior em que foi constatado "Apartamento em bom estado de conservação, de frente, com 2 quartos mais dependência, piso em tábua corrida; banheiros em piso e azulejo e box em alumínio; cozinha em piso e azulejo em meia parede e pia em pedra aparentemente mármore; dependência utilizada atualmente como área de serviço com piso e azulejo em meia parede." **IMÓVEL:** Av. Ministro Edgard Romero, 239, bloco 2, apartamento 504, Madureira, RJ, com medidas e confrontações na certidão do 8º RGI; Com cadastro no IPTU, inscrição 0.763.422-3 e indicação de possuir o imóvel 69m2, utilização residencial, idade 1966. **LOCALIZAÇÃO:** O imóvel se localiza no bairro de Madureira, em bloco de apartamento residencial edificado em cima do "Mercadão de Madureira", Shopping popular que é referência do comércio na Zona Norte com inúmeras lojas distribuídas em dois andares e várias galerias. No entorno há oferta abundante de comércio e serviços, Maternidade, Clube de Futebol, Estacionamentos, consultórios médicos, escolas públicas, cursos etc. Há também farto transporte público disponível, incluindo linha de ônibus BRT em frente ao imóvel, Estação de Trem muito próxima. Para atividades de lazer o bairro possui o Parque Madureira e Madureira Shopping. Considerando características do imóvel, sua localização, pesquisa atual de mercado e ferramenta de cálculo do Município, AVALIO em R\$ 204.800,00 (duzentos e quatro mil e oitocentos reais), atualizado em **R\$ 213.835,54 (duzentos e treze mil, oitocentos e trinta e cinco reais e cinquenta e quatro centavos)**. De acordo com o 8º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 27713-A e registrado em nome de Elza Kupfer de Barros, constando, no R-2, penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 69 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU no exercício de 2023 no valor de R\$ 271,29, mais acréscimos legais (inscrição nº

0763422-3). Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, nos exercícios de 2023 a 2025, no valor de R\$ 427,39 e exercícios de 2021 e 2022 inscritos em Dívida Ativa (Nº CBMERJ: 359129-4). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 95.770,97. 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 CPC: 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. 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, para participar deste 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 do lance ofertado, 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. Caso após os inícios dos trabalhos ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente de 0,5% (meio por cento) a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será *pro rata*), sem prejuízo da reposição das despesas. – 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. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, 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 15 (quinze) dias. – Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos vinte e cinco dias do mês de maio de dois mil e vinte e seis.