

JUÍZO DE DIREITO DA SÉTIMA VARA CÍVEL REGIONAL DO MÉIER

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 CONJUNTO RESIDENCIAL BOUGANVILLE em face de RUBENS MARCOS LACERDA DE SOUZA (Processo nº 0025233-74.2008.8.19.0208 - antigo 2008.208.028663-2), na forma abaixo:

O Dr. TIAGO HOLANDA MASCARENHAS, Juiz de Direito na Sétima Vara Cível Regional do Méier, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a RUBENS MARCOS LACERDA DE SOUZA, de que no dia **31/08/2026**, às 12:00 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER (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 **03/09/2026**, 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. 157, com a devida intimação da penhora à fl. 163, descrito e avaliado às fls. 483/484, em 11/11/2025. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: O IMÓVEL:** O apartamento de número 401, situado na Rua Cristovão Colombo, nº 151, bloco 1, Cachambi, Rio de Janeiro, RJ, e sua correspondente fração ideal de 345/10140 do respectivo terreno. **O PRÉDIO:** Prédio de baixo padrão murado e pintado, com portão de ferro e porteiro eletrônico. Não possui elevador, porteiro somente das 13h às 21h, uma vaga de veículo na escritura e pequeno parquinho para crianças. Com recuo da via pública, de ocupação exclusivamente residencial. Parte interna do prédio em regular estado de conservação. Possui 73 anos de construção. **O APARTAMENTO:** Localizado no 4º pavimento, com uma área edificada de 73m² (setenta e três metros quadrados). Esclareço que o imóvel está vazio e fechado, não sendo possível adentrar no mesmo. A síndica do prédio, Sra Ana Cláudia, informou que o imóvel possui 2 quartos, dependência de empregada (somente o quarto), 01 banheiro e sacada. **O TERRENO:** O imóvel edificado está descrito, caracterizado e confrontado, conforme Certidão do 1º Serviço Registral de Imóveis, Matrícula nº 49565, Inscrição IPTU 18362095). **CONCLUSÃO:** Considerando-se a sua localização, dimensões, área construída e características, padrão do logradouro, idade, qualidade do material empregado em seu acabamento e estado geral de conservação do prédio, AVALIO o bem acima descrito, e respectivo terreno, o valor de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), atualizado em **R\$ 250.588,52 (duzentos e cinquenta mil, quinhentos e oitenta e oito reais e cinquenta e dois centavos)**. De acordo com o 1º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 49565 e registrado em nome de Rubens Marcos Lacerda de Souza, constando os seguintes gravames: 1) R.5: Hipoteca à Caixa de Financiamento Imobiliário da Aeronáutica; 2) Av.6: Cessão de Créditos hipotecários à Caixa Econômica Federal; 3) R.10: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, decidida nos autos da ação de Execução Fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro (processo 0166104-33.2007.8.19.0001; 4) R.12: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 73m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2003 até 2006, 2008 a 2014, e 2022 até 2026, no valor de R\$ 35.304,22, mais acréscimos legais (FRE 1836209-5). 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\$ 744,90, referentes aos exercícios de 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 2364533-6). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em junho/2024, ao valor de R\$ 183.743,08. As medidas e confrontações do imóvel, eventualmente constante no presente edital, são extraídas dos registros imobiliários, laudo de avaliação e demais documentos anexados aos autos. Eventuais informações a respeito de ocupação/invasão/desocupação do imóvel deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação. Na hipótese do imóvel encontrar-se tombado caberá ao arrematante observar a legislação vigente, principalmente no que se refere à conservação do bem e restrições de uso. É de responsabilidade do arrematante verificar, antes do leilão, eventual restrição de uso do imóvel, inclusive restrição construtiva, restrição ambiental, dentre outras. 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, desde que estejam devidamente cadastrados no site em até 72 horas de antecedência e habilitados até o momento do leilão. Nos pagamentos mediante guia judicial, deverão ser desconsideradas as datas de vencimento indicadas nas guias, cabendo ao arrematante observar os prazos estabelecidos no presente edital. 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. A apresentação da proposta não suspende o leilão, conforme o § 6º do Artigo 895 do CPC. Em caso de parcelamento do valor da arrematação de bem imóvel, o saldo parcelado será garantido por hipoteca judicial a ser gravada sobre o próprio imóvel arrematado. É de exclusiva responsabilidade do arrematante efetuar o cálculo da atualização do valor das parcelas e emitir guia judicial para recolhimento do valor devido. Caso o proponente deixe de honrar a proposta homologada, ficará o mesmo obrigado a pagar multa equivalente a 25% do valor da proposta, assim como a pagar a taxa de comissão do leilão de 5% sobre o valor da proposta, sem prejuízo de outras penalidades previstas em lei. Os lances à vista deverão ser efetuados exclusivamente no site do Leiloeiro (www.rymerleiloes.com.br), sendo vencedor aquele que oferecer o maior valor. 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, além da comissão do leiloeiro, 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, ficando o arrematante remisso impedido de participar de novos leilões. A comissão do Leiloeiro, na proporção de 5% sobre o valor da arrematação, também será devida na hipótese do exequente arrematar com créditos (independente de exibir ou não o preço). Os leilões previstos neste edital ocorrerão, nos dias e horários indicados, exclusivamente em ambiente eletrônico (www.rymerleiloes.com.br), não havendo possibilidade de oferecimento de lances por meio diverso. Os leilões poderão, a critério

do Leiloeiro, ser transmitidos, em tempo real, por intermédio do site *rymerleiloes.com.br*. Entretanto, em razão de problemas técnicos, a transmissão pode não ser possível ou sofrer interrupções totais ou parciais, o que, em nenhuma hipótese, invalidará e/ou postergará o ato. Durante a alienação, os interessados deverão ficar atentos à dinâmica da contagem regressiva dos lances no site do Leiloeiro, até o encerramento do leilão, havendo ou não transmissão do ato. Ao participar do leilão, o interessado concorda com todas as condições previstas neste edital. Os lances ofertados são irretratáveis, sem direito ao arrependimento. – 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 e no sítio do leiloeiro público: 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 nove dias do mês de julho de dois mil e vinte e seis.