

JUIZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA OITAVA 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 MARTIN CORREA DE SÁ em face de MARIA DA PENHA DA SILVA e AMÉLIA SENSATA DA SILVA (Processo nº 0227604-90.2013.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. MAURO NICOLAU JUNIOR, Juiz de Direito na Quadragésima Oitava 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 MARIA DA PENHA DA SILVA e a AMÉLIA SENSATA DA SILVA, de que no dia **14/09/2026**, 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 **17/09/2026**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 75% do valor da avaliação, na forma do parágrafo único do art. 891 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 406, descrito e avaliado às fls. 482/483, com a ratificação do valor da avaliação às fls. 519, em 09/02/2026. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Imóvel avaliado: Imóvel situado na Av. Presidente Vargas, nº 3555, apartamento 403, Bloco E, Rio Comprido, com 57m². Número da matrícula: 14273. Número de inscrição: 0013203-5. Características gerais do imóvel: Compareci ao local para efetuar a vistoria do imóvel, no dia 21/10/2025 às 08:30 horas, não sendo permitida a entrada no imóvel uma vez que fui informada pelo porteiro, Sr. Miguel Alexandre, que o imóvel está vazio. 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 28/10/2025 Anunciante: Marcelo R. Campos - Creci 040402-F-RJ Cod. Oferta no zap: 2716406917 Imóvel localizado na Av. Presidente Vargas, 3555 e área de 54m². Preço: R\$ 280.000,00. 2) Site Zap Imóveis-dia 28/10/2025. Anunciante: Nova Época Imóveis Imóvel localizado na Av. Presidente Vargas, 3600 e área de 69 m² Cod. Oferta no zap: 2830930361 Preço: R\$ 339.900,00 3) Site Zap Imóveis-dia 28/10/2025 Anunciante: Fabio Vandré Imóveis - Creci 38179-F-RJ Cod. Oferta no zap: 2790588637 Imóvel localizado na Av. Presidente Vargas, 2005 e área de 82 m² Preço: 281.000,00 4) Site Zap Imóveis- dia 28/10/2025 Anunciante: Adak Imóveis Centro Cod. Oferta no zap: 2723399867. Imóvel localizado na Av. Presidente Vargas, 2007 e área de 67 m² Preço: R\$ 330.000,00 5) Site Zap Imóveis- dia 28/10/2025 Anunciante: Adak Imóveis Centro Cod. Oferta no zap: 2721658368 Imóvel localizado na Av. Presidente Vargas, 2007 e área de 55 m² Preço: R\$ 210.000,00 Assim, AVALIO o imóvel acima descrito em **R\$ 228.000,00 (duzentos e vinte e oito mil reais)**. De acordo com o 11º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 14.273 e registrado em nome de Maria da Penha da Silva, constando, no R.9, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 57m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU no exercício de 2026, no valor de R\$ 266,40, mais acréscimos legais (FRE 0013203-5). Conforme Certidão Negativa de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel não apresenta débitos relativos à Taxa de

Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, nos exercícios de 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 19317-7). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em maio/2026, ao valor de R\$ 165.291,58. 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 NCP: 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. A venda será efetuada à vista. Caso haja proposta, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, será permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 03 (três) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo (48ª Vara Cível) junto ao Banco do Brasil, em 30, 60 e 90 dias contados da data do leilão, ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, § 4º do CPC), podendo, ainda, ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895 § 7º do NCP. 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 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. 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. 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 pregão, 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, ou com o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado e a complementação no prazo de 48 horas; 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 sete dias do mês de julho de dois mil e vinte e seis.