

JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA OITAVA VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO e PRESENCIAL, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de cobrança proposta por CONDOMINIO DO EDIFICIO PARQUE RESIDENCIAL LARANJEIRAS em face de CARMEN LUIZA DE SOUZA LEITE (Processo nº 0174664-85.2012.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. MABEL CHRISTINA CASTRIOTO MEIRA DE VASCONCELLOS, Juíza de Direito na Décima 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 CARMEN LUIZA DE SOUZA LEITE, FELIZARDO MOREIRA DE AZEVEDO, NORMA DE FREITAS GONÇALVES DE AZEVEDO, MARIO GUIMARÃES PEREIRA DA SILVA e ARGEMIRA MACIEL DA SILVA, de que no dia **22/09/2026**, às 14:30 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER (www.rymerleiloes.com.br), bem como concomitantemente no Fórum da Comarca da Capital – RJ, situado na Av. Erasmo Braga nº 115, 5º andar, Castelo, Rio de Janeiro / RJ, 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 **23/09/2026**, 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. 891 do CPC, os direitos aquisitivos sobre o imóvel penhorado à fl. 674, descrito e avaliado às fls. 725, em 20/05/2026. DIREITO E AÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** (imóvel fechado) IMÓVEL: Situado na Rua das Laranjeiras, nº 336, entrada B, bloco 1, apartamento 826, Laranjeiras/RJ. Devidamente dimensionado e caracterizado no 9º Ofício de Registro de Imóveis, matrícula 91.053, inscrição municipal de nº 0.986.826-6 (IPTU), área edificada de 24 m². IDADE 1972 conforme Certidão do RGI e IPTU. SEM DIREITO A VAGA DE GARAGEM. Imóvel: Imóvel fechado, segundo o Sr. João Vicente, portaria. Prédio: Construído em 1972, portaria 24 horas, com área para churrasco, capela e câmeras de segurança, bicicletário e em bom estado de conservação. REGIÃO: Boa localização, comércio, escolas, salas de cinema José Wilker, Clube Hebraica e transportes públicos, próximo ao metrô (Estação Largo do Machado), Parque Guinle, mercadinho São José. AVALIO EM **R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais)**. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 91.053 e registrado em nome de Mario Guimarães Pereira da Silva e sua mulher Argemira Maciel da Silva, constando os seguintes gravames: 1) R-1: Promessa de Venda feita por Mario Guimarães Pereira da Silva e sua mulher Argemira Maciel da Silva em favor de Argentina Sampaio Pinheiro; 2) R-2: Promessa de Cessão feita por Argentina Sampaio Pinheiro em favor de Felizardo Moreira de Azevedo casado com Norma de Freitas Gonçalves de Azevedo; 3) R-3: Penhora oriunda do presente feito. Conforme Recibo de Sinal em Princípio de Compra e Venda juntado às fls. 278/279, Felizardo comprometeu-se a vender o referido imóvel à Carmen Luiza de Souza Leite. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 24 m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2003, 2005 a 2007 e de junho a outubro de 2025, no valor de R\$ 1.687,29, mais acréscimos legais (FRE 0986826-6). 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\$ 298,06, referentes aos exercícios de 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 431448-0). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 131.761,71. A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especial 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 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 poderão 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. Caso haja proposta, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, que seja 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 Juízo 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 (artigo 897 do CPC). Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, consoante disposto no artigo 895, §7º, do CPC. Os lances à vista deverão ser efetuados no site do Leiloeiro (www.rymerleiloes.com.br) ou presencialmente no Átrio do Fórum, 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, em ambiente eletrônico (www.rymerleiloes.com.br) e presencialmente no Átrio do Fórum, 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 www.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 irrevogáveis, sem direito ao arrependimento. O devedor poderá exercer o direito de remissão expressamente previsto no artigo 826 do CPC até o momento anterior à assinatura do termo de adjudicação ou de arrematação. Em hipótese nenhuma será deferida essa possibilidade após os referidos momentos (artigos 902 e 903 do CPC). – 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 remissão 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 sete dias do mês de agosto de dois mil e vinte e seis.