

JUÍZO DE DIREITO DA SÉTIMA 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 REGINA em face de CÉLIA REGINA BORGES (Processo nº 0310300-18.2015.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. TANIA PAIM CALDAS DE ABREU, Juíza de Direito na Sétima 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 MARCO ANTÔNIO CARVALHO PESSÔA CASADO COM MARIA DE LOURDES COSTA CURSINO CARVALHO PESSÔA, FLÁVIO AGUSTO CARVALHO PESSÔA, NAS PESSOAS DE SAMYRA SANTOS CARVALHO PESSÔA, FLAVIO AUGUSTO SANTOS CARVALHO PESSÔA E EUNICE DA CONCEIÇÃO SANTOS CARVALHO PESSÔA, PATRÍCIA PESSÔA DOS SANTOS CASADA COM MARCO ANTÔNIO BARROS DOS SANTOS, JÚLIO CÉSAR DE CARVALHO PESSÔA, CÉLIA REGINA BORGES, CARMEM LÚCIA BORGES DE CARVALHO CASADA COM MÁRIO JOSÉ TEIXEIRA DE CARVALHO, VARLENE PEREIRA PESSÔA, JOYCE PESSÔA FERRO CASADA COM HUMBERTO DE SOUZA FERRO JÚNIOR E JOÃO ADDISON PESSÔA CASADO COM MORGANA WERMELINGER DOS SANTOS, de que no dia **28/09/2026**, 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 **01/10/2026**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 70% do valor da avaliação, na forma do parágrafo único do art. 891 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 377, com a devida intimação da penhora à fl. 670, 764, 950,953,956, 988,959 e 1015, descrito e avaliado às fls. 1069, em 24/01/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** IMÓVEL: apartamento 303, situado na Rua Barata Ribeiro, nº 334 – RJ, devidamente dimensionado e caracterizado no 5º Ofício de Registro de Imóveis com a correspondente fração ideal de 0,02096 do terreno, sob a matrícula nº 102.946, fls.01, livro 2 e na inscrição municipal de nº 0.904.756-4 (IPTU), onde consta com 32m2. PRÉDIO: edificação datada de 1966, denominado Edifício Regina, utilizada para fins residenciais, construído no alinhamento do logradouro público, com 12 pavimentos, 04 unidades por andar do 2º ao 10º andar e mais uma unidade na cobertura, totalizando 37 apartamentos. É servido por dois elevadores. A portaria é simples, com piso em pedra, portão em alumínio e escada de acesso. O edifício não possui playground ou salão de festas e se encontra em regular estado de conservação. Possui apenas uma área livre no terraço sem benfeitorias. DA REGIÃO: Encontra-se servida por farto comércio em geral e é próximo de duas estações de metrô (Siqueira Campos e Arcoverde). A rua é movimentada e há circulação de várias linhas de ônibus. METODOLOGIA AVALIATÓRIA: Avaliação realizada de forma indireta, sem acesso ao imóvel, utilizando o método comparativo direto de dados do mercado da região. Avalio Indiretamente o imóvel acima descrito com a correspondente fração ideal de 0,02096 do terreno, em R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais), atualizado em **R\$ 371.704,75 (trezentos e setenta e um mil e setecentos e quatro reais e setenta e cinco centavos)**. De acordo com o 5º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se

matriculado sob o nº 102946 e registrado em nome de Marco Antônio Carvalho Pessoa casado com Maria de Lourdes Costa Cursino Carvalho Pessoa, Flávio Augusto Carvalho Pessoa, Patrícia Pessoa dos Santos casada com Marco Antônio Barros dos Santos, Júlio César de Carvalho Pessoa, Célia Regina Borges, Carmem Lúcia Borges de Carvalho casada com Mário José Teixeira de Carvalho, Varlene Pereira Pessoa, Joyce Pessoa Ferro casada com Humberto de Souza Ferro Júnior e João Addison Pessoa casado com Morgana Wermelinger dos Santos. Constando os seguintes gravames: 1) R.4: Penhora oriunda do presente feito; 2) R.5: Penhora por determinação do Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital, processo nº 0232041-33.2020.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Marco Antônio Carvalho Pessoa. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 32m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2025 e 2026, no valor de R\$ 2.405,19, mais acréscimos legais (FRE 0904756-4). 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\$ 300,52, referentes aos exercícios de 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 2410360-8). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 457.531,45. 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 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 N° 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 exhibir 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. Durante a alienação, os interessados deverão ficar atentos à dinâmica da contagem regressiva dos lances no site do Leiloeiro, até o encerramento do leilão. 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 dois dias do mês de setembro de dois mil e vinte e seis.