

JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA SEXTA 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 ACRE em face de ESPÓLIO DE CELINA LÚCIA LOBÃO LEAL DE MIRANDA (Processo nº 0305147-33.2017.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. ADRIANA SUCENA MONTEIRO JARA MOURA, Juíza de Direito na Décima Sexta Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao ESPÓLIO DE CELINA LÚCIA LOBÃO LEAL DE MIRANDA, através do seu inventariante, Ricardo Silva Leal de Miranda Filho, ou quem fizer em suas vezes, de que no dia **26/10/2026**, 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, será vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, e no dia **05/11/2026**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, o imóvel penhorado às fl. 385, com a devida intimação da penhora às fls. 391, descrito e avaliado às fls. 671/672, em 09/08/2023. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA (SALA 503):** IMÓVEL: Rua Evaristo da Veiga nº 21, Sala 503 – Centro/RJ. Devidamente dimensionado e caracterizado no 7º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula nº 19262-2-AJ e na Inscrição municipal de nº 0704066-0. PRÉDIO: Edifício construído em concreto armado e alvenaria de tijolos e com 80 anos de idade. Na entrada do prédio, porta em ferro, pequeno hall e seu piso em granito preto. Instalados 02 (dois) elevadores sociais novos. Edifício com 07 (sete andares) e 49 (quarenta e nove) salas comerciais e moradia, circuito interno de câmeras em todos os andares e elevadores, duas lojas. SALA: 503 (com 27 metros quadrados) fechada. DA REGIÃO: Encontra-se localizada em área nobre da cidade, (Teatro Municipal, Câmara de Vereadores, Biblioteca Nacional, Justiça Federal), próximo à zona sul, com iluminação pública, metrô e várias linhas de ônibus. **AVALIO** o imóvel acima descrito, em R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), atualizado em **R\$ 160.275,10 (cento e sessenta mil, duzentos e setenta e cinco reais e dez centavos)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 19262 – 2 – AJ e registrado em nome de Celina Lúcia Lobão Leal de Miranda casada com Ricardo Silva Leal de Miranda, constando os seguintes gravames: 1) R-07: Penhora por determinação do Juízo de Direito da 42ª Vara Cível da Capital, extraída dos autos da ação de execução, movida por Econômico S/A Crédito Financiamento e Investimento em face de Ricardo Silva Leal de Miranda e sua mulher Celina Lucia Lobão de Miranda; 2) R-08: Penhora por determinação do Juízo de Direito da 18ª Vara Cível da Capital, extraída dos autos da ação de execução, movida por Banco Econômico S/A em face de Ricardo Silva Leal de Miranda e outro; 3) R-09: Penhora por determinação do Juízo de Direito da 21ª Vara Cível da Capital, extraída dos autos da ação de execução, movida por Econômico S/A Crédito, Financiamento e Investimentos em face de Raul Leal de Miranda Filho e outro; 4) R-10: Penhora por determinação do Juízo de Direito da 41ª Vara Cível, movida por Banco Econômico S/A em face de Ricardo Silva Leal de Miranda e outro; 5) R-11: Penhora por determinação do Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública da Capital, extraída dos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº 2004.120.028826-

5, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Celina Lúcia Lobão Leal de Miranda; 6) R-12: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 27m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2009, 2018 e 2019 no valor de R\$ 2.532,06, mais acréscimos legais (FRE 0704066-0). 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: 330741-0). De acordo com informação prestada pelo condomínio, o mesmo outorgará ao arrematante quitação do débito condominial da referida unidade pelo produto do leilão, porém prosseguirá com o processo em face do executado (antigo proprietário) até a quitação total dos valores devidos. 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 Nº 236 do CNJ, bem como será 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. 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 quatorze dias do mês de setembro de dois mil e vinte e seis.