

JUIZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA 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 DONA EMÍLIA em face de ROBERTA CARLA DE AZEVEDO BREITFELD (Processo nº 0181201-19.2020.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. RICARDO COIMBRA DA SILVA STARLING BARCELLOS, Juiz de Direito na Vigésima 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 ROBERTA CARLA DE AZEVEDO BREITFELD e a WALTER DIETER BREITFELD, de que no dia **19/10/2026**, 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, matriculado na Jucerja sob o nº 079, será vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **22/10/2026**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado à fl. 361, descrito e avaliado às fls. 745/747, em 20/07/2026. DIREITO E AÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Em atendimento a determinação judicial contida no Mandado de Avaliação, que tramita na 27ª Vara Cível da Comarca da Capital, informo a V.Exª que compareci nos dias 26 de junho e 06 de julho de 2026, às 10h30min e 9h15min, respectivamente, à Avenida Nossa Senhora de Copacabana nº 903, apartamento 301, Copacabana, onde, fui informado pelo porteiro, Sr. José Carlos Mattos, que a moradora, Srª Roberta Carla de Azevedo Breitfeld, se encontrava viajando sem previsão de retorno. Diante do exposto, com o intuito de dar cumprimento à ordem judicial e em observância ao Aviso nº 02/2016 da CCM/VCIV, datada de 06 de abril de 2016, foi autorizado proceder a Avaliação Indireta do bem. IMÓVEL: Apartamento 301, da Avenida Nossa Senhora de Copacabana nº 903, Copacabana, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 5º Ofício de Registro de Imóveis, sob matrícula nº 51.505, e na inscrição municipal de nº 0.666.777-8 (IPTU), idade: 1957, área edificada de 117m². EDIFÍCIO: Prédio no alinhamento da via pública, residencial, condomínio denominado Dona Emília, composto de 22 apartamentos, sem garagem, dispendo de portaria 24h, dois elevadores, um social e outro de serviço, e câmeras de vigilância. DA REGIÃO: Área encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, comércio em todo o bairro, serviços de transportes, como ônibus, metrô, táxis, entre outros aplicativos de transporte, ciclovias, comércio variado, bares e restaurantes, locais para lazer, praia, escolas, centros culturais, templos religiosos e hospitais. Assim, ante as pesquisas levadas a efeito na região para tomada de preço de imóveis semelhantes ao avaliando, o padrão do logradouro e tendo por fundamento o valor pago à vista, AVALIO INDIRETAMENTE o Imóvel acima descrito, em

R\$ 1.200.000,00 (Hum Milhão e Duzentos Mil Reais) De acordo com o 5º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 51505, constando, no R.08, Promessa de Venda em favor de Roberta Carla de Azevedo Breitfeld, casada com Walter Dieter Breitfeld, e, no R-9, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 117 m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU referentes a 03 cotas do exercício de 2026, no valor de R\$ 1.406,10, mais acréscimos legais (FRE 0666777-8). 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: 2108935-4). De acordo com planilha às fls. 756, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em agosto/2026, ao valor de R\$ 258.098,50. 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 encontram-se acostadas aos autos. 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 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 vinte e três dias do mês de setembro de dois mil e vinte e seis.