JUÍZO DE DIREITO DA QUINQUAGÉSIMA 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 Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MAR DE LIS em face de ESPÓLIO DE ANTÔNIO DA SILVA RAMALHO e SHEYLA ANTUNES RAMALHO (Processo nº 0283961-85.2016.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. PAULA SILVA PEREIRA, Juíza de Direito na Quinquagésima 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 ANTÔNIO DA SILVA RAMALHO, através das herdeiras, Raquel Antunes Silva Ramalho e Márcia Antunes Silva Ramalho, e a SHEYLA ANTUNES RAMALHO, de que no dia **23/11/2026,** 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 **26/11/2026,** 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, o imóvel penhorado à fl. 176, descrito e avaliado às fls. 751/752, em 05/09/2025. Imóvel: Apartamento 101 situado na Rua Oliveira Lima, nº 25 – Grajaú, Rio de Janeiro/RJ **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Por se tratar de um condomínio vertical, as áreas comuns e fachadas foram vistoriadas, por esta Oficial, com o auxílio do Sr. José Edvaldo, prestador de serviços no Condomínio do Edifício Mar de Lis. Foi feita a tentativa e a solicitação de avaliação direta com a parte, Sra. Marcia Antunes Silva Ramalho, mas a mesma não permitiu que esta OJA adentrasse em sua residência para realizar tal avaliação. Com base na observação do local, e informações sobre o interior do imóvel, Apartamento 101, prestadas pela Sra. Marcia Antunes Silva Ramalho, procedi à AVALIAÇÃO INDIRETA, conforme laudo nos termos a seguir: Do Imóvel: Apartamento residencial, dimensionado e caracterizado no 10º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula nº 54.987, e na Inscrição Municipal de nº 1.859.214-7 (IPTU), conforme fotocópias da Certidão do RGI e Certidão de Elementos Cadastrais que acompanham o Mandado. Do Condomínio do Edifício Mar de Lis: Construção datada de 1989, prédio no alinhamento da via pública, de ocupação residencial, construído com estrutura de concreto e alvenaria revestida e pintada. Trata-se de um condomínio com uma única torre composta por cinco andares com um apartamento por andar, possuindo um total de cinco unidades. Possui dois elevadores, um social e outro de serviço. O prédio não possui porteiro. Monitoramento de câmeras de segurança 24h na portaria e nas entradas de pedestres e de garagem. As vagas de garagem ficam no térreo e no subterrâneo, tendo o Apartamento 101 direito a uma vaga não demarcada. O condomínio é antigo, mas bem conservado, sendo as entradas de pedestres e veículos providas de portões eletrônicos, sendo a fachada frontal fechada e gradeada. A frente do prédio apresenta jardim decorativo e calçamento em pedras portuguesas, além de um hall de entrada decorado. O condomínio possui acessibilidade e serviço regular de limpeza executado três vezes por semana pelo Sr. José Edvaldo. A administração condominial está a cargo de síndico contratado. Do Apartamento 101: O apartamento possui 178m². Situado no primeiro andar, na posição de frente. O imóvel

é composto por três quartos, com uma suíte, sala com varanda, banheiro social, cozinha, área de serviço e dependência com banheiro. Da Região: Encontra-se servida por todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, gás encanado, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, coleta de lixo. Localização próxima a Praça Edmundo Rêgo e o Largo do Verdun, próximo a Escola Municipal Duque de Caxias, Escola Municipal Noel Rosa, Escola Municipal Professor Lourenço Filho, e do Parque do Trovador e do Parque Estadual Reserva do Grajaú, com rede de transporte público nas vias próximas, redes de supermercados, diversidade de comércio, clínicas e colégios. Conclusão: Foi feita por esta Oficial de Justiça Avaliador uma avaliação utilizando o método comparativo em que se assemelha com o valor atual de mercado. Desta forma, AVALIO o imóvel acima descrito em R$ 640.000,00 (seiscentos e quarenta mil reais), atualizado em **R$ 668.236,06 (seiscentos e sessenta e oito mil, duzentos e trinta e seis reais e seis centavos).** De acordo com o 10º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 54.987 e registrado em nome de Antonio da Silva Ramalho e sua mulher Sheyla Antunes Ramalho, constando os seguintes gravames: 1) R-10: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, decidida nos autos da ação de Execução Fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro (processo nº 0359000-59.2014.8.19.0001); 2) R-11: Penhora oriunda do presente feito; 3) R-12: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, decidida nos autos da ação de Execução Fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro (processo nº 0315480-73.2019.8.19.0001). De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 178m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2011 até 2026, no valor de R$ 113.022,92, mais acréscimos legais (FRE 1859214-7). 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$ 1.219,31, referentes aos exercícios de 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 787002-5). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em outubro/2026, ao valor de R$ 2.911.027,32. O condomínio outorgará, em favor do 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. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC. 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 nos 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, suprindo, 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. De acordo com r. decisão às fls. 766, o devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do CPC até o momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens. Em hipótese nenhuma será deferida tal 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 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, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias; 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 um dias do mês de outubro de dois mil e vinte e seis.