

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 Cobrança de Cotas Condominiais proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MANGUARY em face de TELMA FERREIRA PAIVA (Processo nº 0275938-82.2018.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. GUILHERME PEDROSA LOPES, Juiz 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 a TELMA FERREIRA PAIVA, de que no dia **14/04/2025**, 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 **15/04/2025**, 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. 889 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 350, descrito e avaliado às fls. 356, em 27/05/2024. DIREITO À AQUISIÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: IMÓVEL: Situado na Rua Marques de Abrantes nº 148, apartamento 903, Flamengo/RJ. Devidamente dimensionado e caracterizado no 9º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula 426081 e na inscrição municipal de nº 0643109-2 (IPTU). PRÉDIO: Edificado em 12 pavimentos, contendo 4 apartamentos por andar. Portaria não é 24h, antiga, com 3 elevadores. APARTAMENTO: Unidade residencial com 110m². Foi feita a Avaliação Indireta, em virtude de não ter localizado o morador nas diligências realizadas. As informações foram obtidas pelo porteiro, José. DA REGIÃO: Encontra-se servida por bastante comércio e próximo ao metrô do Flamengo. Avalio o imóvel acima descrito em **R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais)**. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel, com direito a 01 vaga de garagem e Foreiro ao Mosteiro de São Bento, encontra-se matriculado sob o nº 426081 e registrado em nome de Telma Ferreira Paiva, constando os seguintes gravames: 1) R-7: Alienação Fiduciária ao Banco Bradesco S/A; 2) R-8: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 110m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2018, 2020 até 2023 e 2025, no valor de R\$ 26.171,78, mais acréscimos legais (FRE 0643109-2). 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\$ 796,32, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 299911-8). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em fevereiro/2025, ao valor de R\$ 20.840,60. 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 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 e habilitados em até 72 horas de antecedência do presente leilão. 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, 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. – 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 nove dias do mês de março de dois mil e vinte e cinco.