

JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA 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 Acidente de Trabalho proposta por PAULO SILVA DE VASCONCELOS em face de ESPÓLIO DE NEDDA CORREA LOPES GUEDES, MANON CORREA LOPES GUEDES, MILBER FERNANDES GUEDES JUNIOR, MAGNUS CORREA LOPES GUEDES e MARCUS CORREA LOPES GUEDES (Processo nº 0000406-54.1979.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. MARISA SIMOES MATTOS PASSOS, Juíza de Direito na Primeira, 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 NEDDA CORREA LOPES GUEDES, através dos seus herdeiros, a MANON CORREA LOPES GUEDES, a MILBER FERNANDES GUEDES JUNIOR, a MAGNUS CORREA LOPES GUEDES, a MARCUS CORREA LOPES GUEDES, a KLEBER GURGEL GUEDES, a MARIA APPARECIDA FERNANDES GUEDES, a MARLUCE GUEDES FRANCA e a WANDA GURGEL GUEDES, de que no dia **12/05/2025**, 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, serão vendidos a quem mais der acima do valor de cada avaliação, ou no dia **15/05/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 60% do valor de cada avaliação, na forma do parágrafo único do art. 889 do CPC, os imóveis penhorados à fl. 1516, descritos e avaliados às fls. 1.844/1.845 e às fls. 1.867/1.868, em 08/02/2024 e em 19/02/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** IMÓVEL: Apartamento 301, da Rua Constante Ramos nº 22, Copacabana, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 5º Ofício de Registro de Imóveis, sob matrícula nº 40.524, e na inscrição municipal de nº 0.538.736- 0 (IPTU), idade: 1950, área edificada de 241m². EDIFÍCIO: Prédio no alinhamento da via pública, residencial, condomínio denominado Iguaba, dispendo de portaria com intervalo de horários, dois elevadores, sendo um social e outro de serviço, câmeras de vigilância, 13 (treze) apartamentos e edifício sem garagem. 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 próxima ao imóvel, escolas e hospitais. Assim, ante as pesquisas levadas a efeito na região para tomada de preço de imóveis semelhantes ao avaliando e o padrão do logradouro, AVALIO INDIRETAMENTE o Imóvel acima descrito, em **R\$ 2.887.662,00 (dois milhões, oitocentos e oitenta e sete mil, seiscentos e sessenta e dois reais)**. De acordo com o 5º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 1.347 e registrado em nome de Manon Correa Lopes Guedes, Milber Fernandes Guedes Junior, Magnus Correa Lopes Guedes, Marcus Correa Lopes Guedes, Kleber Gurgel Guedes, Maria Aparecida Fernandes Guedes, Marluce Guedes Franca e Wanda Gurgel Guedes, constando, no R-4, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 241m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU no exercício de

2025, no valor de R\$ 8.263,20, mais acréscimos legais (FRE 0538736-0). Conforme Certidão Negativa de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel não apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção nos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 255644-7). De acordo com informação da Administradora Lowndes, não constam débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade até a data da expedição do presente edital. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** IMÓVEL: Apartamento 701, situado na Avenida Nossa Senhora de Copacabana, nº 06 e a fração de 1/46 do domínio útil do terreno, devidamente dimensionado e caracterizado no 5º Ofício de Registro de Imóveis, no livro 2M/4, fls. 159, matrícula nº 40514 e na inscrição municipal de nº 0.556.695-5 (IPTU), onde consta com 74m2. PRÉDIO: edificação datada de 1949, denominado Edifício Leme, utilizada para fins residenciais, construído no alinhamento do logradouro público, possui 10 pavimentos, sendo 4 unidades por andar do 2º ao 8º andar e 2 unidades por andar no 9º e 10º andar, num total de 36 unidades e garagem. É servido por dois elevadores. A portaria é com serviço 24h e circuito interno de TV e possui escada de acesso ao hall de elevadores. 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 1/46 avos do domínio útil do terreno, em **R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais)**. De acordo com o 5º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 40514, constando no R-3, Compra e Venda a Helena Gurgel Guedes, Milber Fernandes Guedes Junior, Kleber Gurgel Guedes, casado com Maria Aparecida Fernandes Guedes, Marluce Guedes Franca, casada com Octavio Augusto Machado da Franca, e Wanda Gurgel Guedes; no R-4, Doação de Helena Gurgel Guedes em favor dos demais proprietários; no R-6, Remição de Foro; no R-9, Compra e Venda dos proprietários a Wanda Gurgel Guedes; e, no R-11, Penhora de 1/5 oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 74m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU no exercício de 2025, no valor de R\$ 2.055,20, mais acréscimos legais (FRE 0556695-5). Conforme Certidão Negativa de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel não apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção nos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 263975-5). De acordo com informação da Cipa Administradora de Condomínios, não constam débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade até a data da expedição do presente edital. Os créditos que recaem sobre os imóveis, inclusive os de natureza *propter rem*, serão sub-rogados sobre o preço das alienações, 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, ao primeiro dia do mês de abril de dois mil e vinte e cinco.