

## JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA SEXTA VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO e PRESENCIAL, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RICHARD em face de CARLA BANDEIRA GONÇALVES FERREIRA (Processo nº 0194604-89.2019.8.19.0001), 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 a CARLA BANDEIRA GONÇALVES FERREIRA, de que no dia **05/05/2025**, às 14:30 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER ([www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br)), bem como concomitantemente no Fórum da Comarca da Capital – RJ, situado na Av. Erasmo Braga nº 115, 5º andar, Castelo/RJ, pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, matriculado na Jucerja sob o nº 079, será apregoado e vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, e no dia **15/05/2025**, no mesmo horário, local 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. 325, descrito e avaliado às fls. 414/415, em 08/11/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Em razão de não ter sido possível acessar o imóvel, tendo em vista que compareci no local duas vezes sem lograr êxito em encontrar o morador, tendo sido atendida pelo porteiro, promovo a AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel. **IMÓVEL AVALIADO:** APARTAMENTO, situado na Rua Barata Ribeiro nº 194, apartamento 336, bairro Copacabana e sua fração ideal de 1,4/640 do terreno. Devidamente dimensionado e caracterizado pelo 5º Ofício do Registro de Imóveis, inscrito na matrícula nº 80.533, Livro nº 2-AB/3, Fls. 203, inscrição municipal nº 0.261.542-5. **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:** PRÉDIO: Prédio residencial, idade 1959. Segundo informação do porteiro, o prédio é constituído por doze andares, sendo quarenta e cinco apartamentos por andar; o prédio não possui garagem; possui sete elevadores; sem área de lazer; conta com sistema de monitoramento por câmeras de segurança em todo prédio e serviço de porteiros 24 horas. **IMÓVEL AVALIADO:** APARTAMENTO 336. Segundo informação do porteiro, o imóvel localiza-se de fundos. Segundo o espelho do IPTU, mede 39M2 (trinta e nove metros quadrados). **METODOLOGIA:** A avaliação foi realizada utilizando-se o método comparativo com dados do mercado de imóveis com características parecidas ao imóvel avaliado. **DA REGIÃO:** Tem-se acesso aos principais meios de transporte público. Localizado próximo ao comércio em geral. É servido de todos os melhoramentos públicos do Município, como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento e rede de água e esgoto. **CONCLUSÃO:** Considerando-se a sua localização, dimensões, área construída, características, padrão do logradouro e idade. Assim, **ATRIBUO** ao imóvel acima descrito e sua correspondente fração ideal do domínio útil do respectivo terreno o valor de **R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)**. De acordo com o 5º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 80.533 e registrado em nome de Carla Bandeira Gonçalves Ferreira, constando, no R-17, Penhora oriunda do presente feito. De

acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 39m<sup>2</sup> de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU relativos a cotas dos exercícios de 2021 a 2025, no valor de R\$ 6.551,91, mais acréscimos legais (FRE 0261542-5). 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\$ 159,81, nos exercícios de 2020, 2022 e 2023 (Nº CBMERJ: 136853-9). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na presente data, ao valor de R\$ 159.589,49. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza *propterrem*, 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, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Os interessados em participar do leilão deverão oferecer lances presencialmente ou pela internet através do site [www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br), desde que estejam devidamente cadastrados no site e habilitados em até 72 horas de antecedência do presente leilão. – 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](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br) e no sítio do leiloeiro público: [www.rymerleiloes.com.br](http://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 no prazo de até quinze dias mediante caução de 30% da arrematação; 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.