

JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA NONA VARA CÍVEL DA COMARCA DA
CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 10 dias, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA em face de ESPÓLIO DE REGINA MACEDO CAMARGO PENTEADO (Processo nº 0191825-98.2018.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. NATASCHA MACULAN ADUM DAZZI, Juíza de Direito na Quadragésima Nona Vara Cível Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao ESPÓLIO DE REGINA MACEDO CAMARGO PENTEADO, através de seu inventariante Jarbas Macedo de Camargo Penteado, ou quem fizer em suas vezes, de que no dia **14/07/2025**, 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, e no dia **17/07/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor de cada avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, os imóveis penhorados às fls. 360, 363, 365 e 367, descritos e avaliados às fls. 849, 846, 840 e 843, em 20/02/2025. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA SALA 201**: Justificativa: o prédio está fechado e desativado, conforme informação da portaria ao lado. **IMÓVEL**: Situado na Rua da Setembro nº 132, sala 201. Devidamente dimensionado e caracterizado no 2º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula 06791 e na inscrição municipal de nº 1.320.280-9 (IPTU) A sala mede 83 metros quadrados **PRÉDIO**: Prédio interditado, com data de construção de 1938. O prédio não tem garagem. **DA REGIÃO**: Encontra-se servida por melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos e toda rede de transporte público, próximo ao VLT e ao metrô. **Avalio** o imóvel acima descrito em **R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)**. De acordo com o 2º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 06791 e registrado em nome de Regina Macedo de Camargo Penteado, casada pelo regime da separação de bens com Jarbas de Camargo Penteado, constando os seguintes gravames: 1) Av.1: Locação do imóvel em favor de José Graça e Cia; 2) Av.3: Renovação de Locação: nos termos da Escritura do 17º Ofício de Notas desta cidade, livro 3303, fls. 73v, de 28/03/1973, o locador e a locatária, Feira de Brinquedos Reunidas Ltda, renovaram o contrato de locação do imóvel pelo prazo de 5 anos, a começar em 01/10/1973 e a terminar em 30/09/1978; 3) Av.4: Renovação de Locação: nos termos da Escritura do 17º Ofício de Notas desta cidade, livro 3.826, fl. 54 de 04/10/1977, a locadora e a locatária, Feira de Brinquedos Reunidas Ltda, renovaram o contrato de locação do imóvel pelo prazo de 5 anos, a começar em 01/10/1978 e a terminar em 30/09/1983; 4) R-8: Locação do imóvel a Feira de Brinquedos Reunidas Ltda, pelo prazo de 5 anos, contados a partir de 01.12.82 e a terminar 30.11.87; 5) R-09: Penhora por determinação do Juízo de Direito da 10ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da ação de execução fiscal, nº I- 0000002162/1997, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Regina Macedo de Camargo Penteado; 6) R-10: Penhora da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da ação de execução fiscal, processo nº 2004.120.057755-0, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Regina Macedo de Camargo Penteado; 7) R-11: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 83m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2002 a 2004, 2009, 2011, 2017 até 2025, no valor de R\$ 102.370,11, mais acréscimos legais (FRE 1320280-9). 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\$ 1.945,911, referentes aos exercícios de 2019 a 2024 (Nº

CBMERJ: 543558-1). **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA SALA 202**: Justificativa: o prédio está fechado e desativado, conforme informação da portaria ao lado IMOVEL: Situado na Rua da Setembro nº 132, sala 202. Devidamente dimensionado e caracterizado no 2º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula 06792 e na inscrição municipal de nº 1.320.281-7 (IPTU). A sala mede 114 metros quadrados PRÉDIO: Prédio interditado, com data de construção de 1938. O prédio não tem garagem. DA REGIÃO: Encontra-se servida por melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos e toda rede de transporte público, próximo ao VLT e ao metrô. **Avalio** o imóvel acima descrito em **R\$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais)**. De acordo com o 2º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 06792 e registrado em nome de Regina Macedo de Camargo Penteado, casada pelo regime da separação de bens com Jarbas de Camargo Penteado, constando os seguintes gravames: 1) Av.1: Locação do imóvel em favor de José Graça e Cia; 2) Av.3: Renovação de Locação - nos termos da Escritura do 17º Ofício de Notas desta cidade, livro 3303, fls. 73v, de 28/03/1973, o locador e a locatária, Feira de Brinquedos Reunidas Ltda, renovaram o contrato de locação do imóvel pelo prazo de 5 anos, a começar em 01/10/1973 e a terminar em 30/09/1978; 3) Av.4: Renovação de Locação - nos termos da Escritura do 17º Ofício de Notas desta cidade, livro 3.826, fl. 54 de 04/10/1977, a locadora e a locatária, Feira de Brinquedos Reunidas Ltda, renovaram o contrato de locação do imóvel pelo prazo de 5 anos, a começar em 01/10/1978 e a terminar em 30/09/1983; 4) R-8: Locação do imóvel a Feira de Brinquedos Reunidas Ltda, pelo prazo de 5 anos, a começar em 01.12.82 e a terminar 30.11.87; 5) R-09: Penhora por determinação do Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da ação de execução fiscal, processo nº 2002.120.016448-1, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Regina Macedo de Camargo Penteado; 6) R-10: Penhora por determinação do Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da ação de execução fiscal, processo nº 2007.001.127079-5, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Regina Macedo de Camargo Penteado; 7) R-11: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 114m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2003 a 2007, 2009, 2016 até 2025 no valor de R\$ 161.808,40, mais acréscimos legais (FRE 1320281-7). 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\$ 1.945,91, referentes aos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 543559-9).

LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA SALA 301: Justificativa: o prédio está fechado e desativado, conforme informação da portaria ao lado IMOVEL: Situado na Rua da Setembro nº 132, sala 301. Devidamente dimensionado e caracterizado no 2º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula 06793 e na inscrição municipal de nº 1.320.282-5 (IPTU). A sala mede 220 metros quadrados PRÉDIO: Prédio interditado, com data de construção de 1938. O prédio não tem garagem. DA REGIÃO: Encontra-se servida por melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos e toda rede de transporte público, próximo ao VLT e ao metrô. **Avalio** o imóvel acima descrito em **R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais)**. De acordo com o 2º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 06793 e registrado em nome de Regina Macedo Camargo Penteado, casada pelo regime da separação de bens com Jarbas de Camargo Penteado, constando os seguintes gravames: 1) R-2: Penhora por determinação do Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da ação de execução fiscal, processo nº 2003.120.045548-9, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Regina Macedo Camargo Penteado; 2) R-3: Penhora por determinação do Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da ação de execução fiscal,

nº 0221570-75.2008.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Regina Macedo Camargo Penteado; 3) R-4: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 71m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2001 a 2003, 2010, 2017 até 2025, no valor de R\$ 86.462,46, mais acréscimos legais (FRE 1320282-5). 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\$ 806,24, referentes aos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 543560-7). **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA SALA 302**: Justificativa: o prédio está fechado e desativado, conforme informação da portaria ao lado IMÓVEL: Situado na Rua da Setembro nº 132, sala 302. Devidamente dimensionado e caracterizado no 7º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula 06794 e na inscrição municipal de nº 1.320.283-3 (IPTU). A sala mede 90 metros quadrados. PRÉDIO: Prédio interditado, com data de construção de 1938. O prédio não tem garagem. DA REGIÃO: Encontra-se servida por melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos e toda rede de transporte público, próximo ao VLT e ao metrô. Avalio o imóvel acima descrito em **R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais)**. De acordo com o 2º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 06794 e registrado em nome de Regina Macedo Camargo Penteado, casada pelo regime da separação de bens com Jarbas de Camargo Penteado, constando os seguintes gravames: 1) R-2: Penhora por determinação do Juízo de Direito da 3ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº 2100/97, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Regina Macedo Camargo Penteado; 2) R-3: Penhora por determinação do Juízo de Direito da 3ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº I-7222/1999, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Regina Macedo de Camargo Penteado; 3) R-4: Penhora por determinação do Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da ação de Execução Fiscal, nº I-0116/1998, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Regina Macedo de Camargo Penteado; 4) R-5: Penhora por determinação do Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº 2001.120.029638-3, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Regina Macedo de Camargo Penteado; 5) R-6: Penhora por determinação do Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº 2003.120.036743-6, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Regina Macedo de Camargo Penteado; 6) R-7: Penhora por determinação do Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº 2005.120.037898-0, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Regina Macedo de Camargo Penteado; 7) R-8: Penhora por determinação do Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº 2008.001.203235-3, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Regina Macedo de Camargo Penteado; 8) R-9: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 90m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2005, 2010 e de 2017 até 2025, no valor de R\$ 79.051,84, mais acréscimos legais (FRE 1320283-3). 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\$ 1.612,54, referentes aos exercícios de 2019 a 2021, 2023 e 2024 (Nº CBMERJ: 543562-3). O débito condominial total das referidas unidades equivale, nesta data, ao valor de R\$ 1.509.405,68. A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908 do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem,

sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional. Em relação à preferência na arrematação, deverão ser observadas as regras insertas no artigo 892, §§ 2º e 3º do CPC. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, ficará autorizada a possibilidade alternativa de promover, o interessado, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 dias. 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 24 horas de antecedência do presente leilão. Os bens serão vendidos ao maior lance ofertado, podendo o(s) mesmo(s) ser(em) adjudicado(s) pelo Exequente nas seguintes hipóteses: a) pelo preço da avaliação; b) havendo licitantes, com preferência em igualdade de condições, com a melhor oferta, no prazo de 30 (trinta) dias. 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, ou com o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 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 seis dias do mês de maio de dois mil e vinte e cinco.