

JUIZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA QUINTA 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 movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VIVENDAS DA COLINA em face de ROSANA SOARES DA SILVA (Processo nº 0437657-44.2016.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. VICTOR AGUSTIN CUNHA JACCOUD DIZ TORRES, Juiz de Direito na Vigésima Quinta 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 ROSANA SOARES DA SILVA, 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, será vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **17/07/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, o imóvel penhorado à fls. 217, descrito e avaliado às fls. 428, em 27/01/2022. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: Imóvel: Rua Pinto Teles, nº 03, bloco 01, apartamento 201. O imóvel indicado fica em um condomínio de blocos de apartamentos, construção simples, porém, aparentando bom estado de conservação, possui 01 vaga privativa de garagem, interfone, portaria, piscina, churrasqueira e salão de festas. O apartamento conta com sala, 02 quartos, banheiro, cozinha mais área de serviço. O imóvel, de 59m², está inscrito, na Prefeitura, sob o nº 3016832-2 e matriculado sob o nº 259.538 no 9º Ofício do RGI. Avalio o bem em R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais), atualizado em **R\$ 197.393,61 (cento e noventa e sete mil, trezentos e noventa e três reais e sessenta e um centavos)**. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se registrado em nome de Rosana Soares da Silva, constando os seguintes gravames: 1) R.03: Hipoteca à Caixa Econômica Federal – CEF; 2) R.: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 59m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existe débito de IPTU nos exercícios de 2017 a 2024, no valor de R\$ 7.369,69 (FRE 3016832-2). Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, nos exercícios de 2015, 2017 e 2018, correspondentes a R\$ 278,59 (Nº CBMERJ: 2890568-5). De acordo com planilhas às fls. 550 e 551, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade correspondem, na data da expedição do edital de leilão, ao valor de R\$ 55.467,52. 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 nove dias do mês de junho de dois mil e vinte e cinco.