

JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA SÉTIMA 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 Cobrança de Cotas Condominiais proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PARAGUAI em face de ESPÓLIO DE MARILENA GUIMARÃES BRETAS e VIVIAN SCHICH VARGER (Processo nº 0400842-24.2011.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. LEONARDO DE CASTRO GOMES, Juiz de Direito na Décima Sétima 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 MARILENA GUIMARÃES BRETAS, através da sua representante legal, e a VIVIAN SCHICH VARGER, por si e como herdeira e representante da 1ª executada, de que no dia **05/08/2025**, às 14:30 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER (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, ou no dia **06/08/2025**, no mesmo horário, local e portal de leilões, a quem mais der a partir de 60% do valor da avaliação, na forma do parágrafo único do art. 889 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 383, descrito e avaliado às fls. 391/392, com a retificação do valor da avaliação às fls. 422/424, em 05/03/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Justificativa - Em razão de ter comparecido no endereço do imóvel avaliado e não ter sido possível entrar no imóvel, em razão de não ter encontrado o morador no local. **IMÓVEL AVALIADO:** APARTAMENTO - situado na rua Santa Clara nº 239, apartamento 402, bairro Copacabana, dimensionado e caracterizado pelo 5º Ofício do Registro de Imóveis, inscrito na matrícula nº 32063, Livro nº 2J/3, Fls. 220, inscrição municipal nº 0.758.648- 0. Segundo informação do porteiro, o imóvel localiza-se de frente para a rua Santa Clara. Segundo o espelho do IPTU, o imóvel mede 111m2 (cento e onze metros quadrados). **CARACTERÍSTICAS. PRÉDIO:** residencial - idade 1965, com 11 (onze) andares, sendo uma cobertura e dois apartamentos por andar, o prédio possui garagem, mas segundo informação do porteiro, o apartamento avaliado não possui vaga na garagem; dois elevadores; serviço de porteiro 24 (vinte e quatro) horas; sem área de lazer; monitoramento por câmeras de segurança em todo prédio. **DA REGIÃO:** Tem-se acesso aos principais meios de transporte públicos. 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. **ATRIBUO** ao imóvel acima descrito e sua correspondente fração ideal do domínio útil do respectivo terreno o valor de R\$ 1.056.308,47 (um milhão, cinquenta e seis mil, trezentos e oito reais e quarenta e sete centavos), atualizado em **R\$ 1.106.011,90 (um milhão, cento e seis mil, onze reais e noventa centavos)**. De acordo com o 5º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 32.063 e registrado em nome de Marilena Guimarães Bretas, constando, no R-13, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o

imóvel possui 111m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2004 e de 2008 até 2025, no valor de R\$ 119.060,49, mais acréscimos legais (FRE 0758648-0). 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\$ 980,47, referentes aos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 356513-2). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em agosto/2024, ao valor de R\$ 971.556,52. De acordo com informação prestada pelo condomínio às fls. 514/516, o mesmo concederá, em favor do arrematante, quitação do débito condominial da referida unidade pelo produto do leilão, porém prosseguirá com o processo em face do executado (antigo proprietário) até a quitação total dos valores devidos. Débitos fiscais atrelados ao imóvel serão sub-rogados no produto da hasta, conforme artigo 130, parágrafo único, do CTN, cabendo ao arrematante, após a prova do depósito integral, diligenciar junto à rede mundial de computadores para indicação do débito exato, com o que será deferido o levantamento do valor respectivo. Após prova da quitação fiscal será expedida a carta de arrematação. As certidões exigidas pela 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. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC. 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 presencialmente ou 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, ou com o pagamento à vista de 30% (trinta por cento) do valor lançado e a complementação no prazo de 05 (cinco) 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 dezesseis dias do mês de junho de dois mil e vinte e cinco.