

JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação Indenizatória proposta por ANTONIO CARLOS SILVA JUNIOR em face de ASSOCIAÇÃO PRO MATRE e PAULO ARDENTE (Processo nº 0065582-86.1993.8.19.0001 – antigo 1993.001.062670-0), na forma abaixo:

O Dr. SERGIO WAJZENBERG, Juiz de Direito na Segunda 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 ASSOCIACAO PRO MATRE, através do seu representante legal, e a PAULO ARDENTE, de que no dia **04/08/2025**, 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, será vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **07/08/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, na forma do parágrafo único do art. 889 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 909, descrito e avaliado às fls. 1.110, em 04/05/2023. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** ESCLARECIMENTO: Certifico e dou fé que no dia 04/05/23, às 11:00hs, em cumprimento do r. mandado, compareci à Avenida Presidente Vargas, 482 - Centro, onde deixei de proceder à avaliação direta do imóvel ordenado, em razão de ter encontrado a sala 1.507 fechada, sem ser atendido por qualquer ocupante, sendo informado pelo porteiro que o referido imóvel está fechado e vazio, razão pela qual procedo à avaliação indireta do bem, conforme Aviso 02/2016 da CCMVC. DO IMÓVEL: Sala 1.507 do edifício situado na Avenida Presidente Vargas, 482, Centro - Rio de Janeiro e sua correspondente fração ideal do respectivo terreno, conforme fielmente transcrito, dimensionado e caracterizado na certidão do RGI, sob a matrícula nº 15931, do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, medindo 35 metros quadrados de área edificada, sob a inscrição municipal 0479790-8, conforme Espelho do IPTU 2023. DA LOCALIZAÇÃO: Localizado na Avenida Presidente Vargas, uma das principais vias de mobilidade urbana do Centro da cidade, com grande fluxo de veículos e pedestres, está inserido no centro comercial e financeiro do município. Integra prédio comercial próximo à Avenida Rio Branco, ao Largo de Santa Rita e à Candelária, servido de várias linhas de ônibus e das estações do Metrô Uruguaiana e das linhas 1 e 3 do VLT. A entrada social do prédio, porém, é feita pela Rua Miguel Couto, onde se encontra a portaria. Embora haja a expectativa da retomada econômica com o lançamento do plano de revitalização e reocupação do Centro da cidade por parte da Prefeitura do Rio de Janeiro, o bairro ainda se ressentido do fenômeno, agravado pela pandemia do Covid19, do esvaziamento e fechamento de lojas e empresas, bem como de ocupações sociais de imóveis vazios. DO PRÉDIO: O prédio é denominado Condomínio do Edifício Palácio Mercantil, constituído de 22 andares pela Avenida Presidente Vargas e até o oitavo andar pelo prédio da Rua Miguel Couto, 105, com quem é anexo, sendo 28 salas até o oitavo andar e 14, a partir do nono pavimento. Conforme informação obtida na portaria do prédio, no ato da diligência, o condomínio conta com cerca de 50% de ocupação do número de salas. A portaria social está localizada na Rua Miguel Couto, 105, sendo constituída de paredes, piso e balcão em mármore na cor bege, rampa de acesso e corrimão em alumínio, com teto rebaixado em gesso e luminária embutida. No 15º andar, as paredes contam com pintura bem

conservada, teto rebaixado e luz embutida, piso em marmorite. O hall dos elevadores conta com boa iluminação natural, tendo ao fundo a vista da Baía da Guanabara e a. escada de acesso é larga, com corrimão em madeira, paredes com pintura bem conservada e boa iluminação. O prédio é serviço de água, luz, telefonia. Não possui garagem e conta com cinco elevadores antigos com ascensoristas, da marca OTIS, necessitando de modernização, embora aparentemente bem conservados. Conforme informações prestadas pela administração do condomínio, a segurança é feita com vigias em 24 horas, contando ainda com câmaras de segurança nas áreas comuns, desprovido porém de sistema de interfone ligado às salas. DA AVALIAÇÃO: Ante o exposto, baseado em método comparativo com outros imóveis a partir de anúncios veiculados no site especializado, Zap Imóveis, atribuo de forma indireta ao imóvel acima descrito o valor de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais); atualizado em **R\$ 131.573,77 (cento e trinta e um mil e quinhentos e setenta e três reais e setenta e sete centavos)**. De acordo com o 2º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 15931 e registrado em nome de Paulo Ardente, constando, no R-9, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 35m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, não existem débitos de IPTU até o exercício de 2025 (FRE 0479790-8). Conforme Certidão Negativa de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel não apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios (Nº CBMERJ: 232974-6). Conforme informação prestada pela administração do condomínio, não há débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade até o mês de junho de 2025. 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 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. 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 vinte e três dias do mês de junho de dois mil e vinte e cinco.