

JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA QUINTA 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 Alienação Judicial proposta por MARIA JOSÉ BRAGA FERREIRA DE LA NUEZ em face de CLÁUDIO JOSÉ FERREIRA, EURICO JOSÉ FERREIRA FILHO e ANA CRISTINA NUNES FERREIRA MARTINEZ (Processo nº 0192413-03.2021.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. MARCIO ALEXANDRE PACHECO DA SILVA, Juiz de Direito na Quadragésima 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 MARIA JOSÉ BRAGA FERREIRA DE LA NUEZ, a CLÁUDIO JOSÉ FERREIRA, a EURICO JOSÉ FERREIRA FILHO, a ANA CRISTINA NUNES FERREIRA MARTINEZ e a EDGARDO JAVIER MARTINEZ SUAREZ, de que no dia **29/07/2025**, 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, serão apregoados e vendidos a quem mais der a partir do valor de cada avaliação, e no dia **30/07/2025**, no mesmo horário, local 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 descritos e avaliados às fls. 294/295 e 297, em 21/11/2024 e 15/12/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** IMÓVEL: Apartamento 701, situado na Rua Gustavo Sampaio, nº 710, Leme - RJ, devidamente dimensionado e caracterizado no 5º Ofício de Registro de Imóveis, com correspondente fração ideal de 3/410 do terreno, com direito a uma vaga de garagem, sob a matrícula nº 9901, fls.93, livro 2C/1 e na inscrição municipal de nº 1.253.687-6 (IPTU), onde consta com 130m². PRÉDIO: edificação datada de 1977, denominado Edifício Merlin Sul, utilizada para fins residenciais, construído no alinhamento do logradouro público, com 28 pavimentos com 05 unidades em cada andar. É servido por seis elevadores, sendo 02 sociais, dois de serviço e dois que ligam a portaria ao andar onde fica o playground e a torre de apartamentos. A portaria tem circuito interno de TV, funciona 24 horas e possui porta em vidro temperado. Possui garagem para guarda de veículos, salão de festas, academia e playground e bosque. APARTAMENTO: a unidade se encontra em regular estado de conservação, possui sala, varanda, banheiro, copa/cozinha, dependências completas (2 quartos de serviço), três quartos, sendo um deles suíte com closet. METODOLOGIA AVALIATÓRIA: Avaliação realizada, utilizando o método comparativo direto de dados do mercado da região. Avalio o imóvel acima descrito com a correspondente fração ideal de 3/410 do terreno, em **R\$ 1.550.000,00 (um milhão, quinhentos e cinquenta mil reais)**. De acordo com o 5º Ofício do RI, o ref. imóvel, com direito a uma vaga, encontra-se matriculado sob o nº 990, tendo sido partilhado a Maria José Braga Ferreira De La Nuez, a Cláudio José Ferreira, a Eurico José Ferreira Filho e a Ana Cristina Nunes Ferreira Martinez, casada com Edgardo Javier Martinez Suarez, na proporção de ½ para a primeira e 1/6 para cada um dos demais. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 130m²

de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, o imóvel não apresenta débitos de IPTU até o exercício de 2025 (FRE 1253687-6). 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, nos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 2332062-5). De acordo com informação prestada pelo Condomínio Merlin Sul, não há débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade até a data de 09/06/2025. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Certifico que me dirigi à Estrada do Pontal, nº 572, Recreio dos Bandeirantes, no dia 13/12/2024, sendo ali recebida pelo locatário do imóvel, Sr. Henrique Lanat, que franqueou a minha entrada, e pude verificar que ali de encontra estabelecida a empresa Surf House, no ramo de guardaria de pranchas. Trata-se de uma casa construída em 1969 com pisos e revestimentos antigos, em médio estado de conservação, tendo o locatário informado que desde que locou o imóvel há aproximadamente 08 anos, já fez vários reparos nas instalações elétricas e hidráulicas. Desta forma, procedi à Avaliação de forma direta do imóvel, casa, inscrita no IPTU sob o Nº 0.849.906-3, frente, idade 1969, 125M2, Mat. 249.085 no 9º Ofício do Registro de Imóveis. Avalio o imóvel em **R\$ 655.000,00 (seiscentos e cinquenta e cinco mil reais)**. Certifico, ainda, que não logrei êxito em Avaliar o terreno, tendo em vista que não consta RGI e guia de IPTU do mesmo em anexo ao presente Mandado, bem como deverá ser expedido 01 Mandado para cada imóvel, nos termos do exigido pelo artigo 359, inciso I da Consolidação Normativa do TJRJ. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel, encontra-se matriculado sob o nº 249.085, tendo sido partilhado a Maria José Braga Ferreira De La Nuez, a Cláudio José Ferreira, a Eurico José Ferreira Filho e a Ana Cristina Nunes Ferreira Martinez, casada com Edgardo Javier Martinez Suarez, na proporção de 3/6 para a primeira e 1/6 para os demais. Os créditos que recaem sobre os imóveis, 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 os débitos atualizados de IPTU, se houver, 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. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, ficará autorizado que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. 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, 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 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, ou no prazo de, até, 15 dias, mediante sinal de 30%; mais 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.