

JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA 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 proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VILLABELLA em face de MARCOS DA SILVEIRA SILVA e ANA MARIA MOREIRA RODRIGUES SILVA (Processo nº 0287892-23.2021.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. FERNANDA GALLIZA DO AMARAL, Juíza de Direito na Quarta 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 MARCOS DA SILVEIRA SILVA e a ANA MARIA MOREIRA RODRIGUES SILVA, de que no dia **01/09/2025**, 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, e no dia **04/09/2025**, 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. 406, descrito e avaliado às fls. 487/489, em 30/04/2025. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Rua Senador Nabuco, nº 23, Apartamento 706, Vila Isabel, Rio de Janeiro/RJ, para AVALIAÇÃO do bem. Por se tratar de um condomínio vertical, as áreas comuns e fachadas foram vistoriadas, pela Oficial, com o auxílio da Sra. Hilda Durval Barros, síndica, e do Sr. José Junior da Silva, porteiro, ambos do Condomínio do Edifício VillaBella. Foi feita a tentativa e a solicitação de avaliação direta, mas a parte, Sra. Ana Maria Moreira Rodrigues Silva, após contato por interfone, não permitiu que esta OJA adentrasse em sua casa para a realização de tal avaliação. Com base na observação do local, e informações sobre o interior do imóvel, Apartamento 706, prestadas pela Sra. Hilda Durval Barros, procedi à AVALIAÇÃO INDIRETA, conforme laudo nos termos a seguir: Do Imóvel: Apartamento residencial, dimensionado e caracterizado no 10º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula nº 7.648, e na Inscrição Municipal de nº 1458688-7 (IPTU). Do Condomínio VillaBella: Construção datada de 1980, prédio no alinhamento da via pública, de ocupação residencial, construído com estrutura de concreto e alvenaria revestida e pintada. Trata-se de um condomínio com uma única torre composta por doze andares, onze com oito apartamentos por andar, e um andar com uma única cobertura, possuindo um total de oitenta e nove unidades. Possui três elevadores, dois sociais e um de serviço. Portaria 24h com monitoramento de câmeras de segurança na guarita e na entrada de pedestres, nas entradas e saídas de garagens, no hall de entrada, nos elevadores, na piscina e na churrasqueira. As vagas de garagem ficam no G1, entradas A e B, e no G2, tendo o Apartamento 706 direito a uma vaga não demarcada no G1, entrada B. O condomínio possui área de lazer com playground, parquinho, duas piscinas, quadra poliesportiva, churrasqueira e sauna. O condomínio é antigo, mas muito bem conservado, possuindo a frente toda fechada e gradeada, com portão, de entrada e garagens, eletrônico, sendo vazado e de alumínio o portão da entrada de pedestres, e o da primeira entrada das garagens, pois o segundo são portões eletrônicos fechados, em madeira, e sem visão do interior das garagens. Possui na entrada principal de pedestres, após o portão de alumínio, uma guarita de monitoramento e, logo após, o hall de entrada decorado, com piso em

porcelanato e porta de vidro estilo blindex. A parte interna de entrada do condomínio e calçada são em pedras portuguesas, possuindo acessibilidade, e com um jardim, na parte da frente, em toda a extensão do prédio. O condomínio possui oito funcionários, dos quais quatro porteiros, três auxiliares de serviços gerais e um responsável pela manutenção, sendo a síndica moradora, e o condomínio possui a administração da Imobiliária Fernando e Fernandes, localizada na Rua Torres Homem, nº 217, Vila Isabel, Rio de Janeiro/RJ. Do Apartamento 706: O apartamento possui 70m². Situado no sétimo andar, na posição de fundos. O imóvel é composto, conforme informações prestadas pela Sra. Hilda Durval Barros, por uma sala com varandinha, dois quartos, um banheiro social, cozinha, área de serviço, e dependência com banheiro. Da Região: Encontra-se servida por todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, gás encanado, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, coleta de lixo. Localização próxima ao Hospital Pedro Ernesto e a Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ), rede de transporte público nas vias próximas, estando nos arredores do Maracanã, tendo proximidade a Praça Barão de Drumond, Boulevard Shopping, redes de supermercados, diversidade de comércio, clínicas, colégios, Escola Municipal Francisco Manuel, Escola Municipal Jornalista Assis Chateaubriand, Escola Municipal Equador e a Unidade de Polícia Pacificadora (UPP Macaco). Conclusão: Foi feita por esta Oficial de Justiça Avaliador uma avaliação utilizando o método comparativo em que se assemelha com o valor atual de mercado. Desta forma, AVALIO o imóvel acima descrito em **R\$ 231.000,00 (duzentos e trinta e um mil reais)**. De acordo com o 10º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 7.648 e registrado em nome de Marcos da Silveira Silva e s/m Ana Maria Moreira Rodrigues Silva, constando os seguintes gravames: 1) R-8: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, decidida nos autos da execução fiscal nº 2002.120.008489-8, movida pelo Município do Rio de Janeiro; 2) R-9: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 70m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2020 até 2025, no valor de R\$ 6.318,52, mais acréscimos legais (FRE 1458688-7). 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\$ 823,12, referentes aos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 613587-5). De acordo com planilha às fls. 344, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em julho de 2023, ao valor de R\$ 34.953,39. 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 vinte e quatro dias do mês de julho de dois mil e vinte e cinco.