JUÍZO DE DIREITO DA QUINTA VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARQUÊS DO HERVAL em face de MARIA DE LOURDES BAPTISTA DOS SANTOS (Processo nº 0317843-67.2018.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. MONICA DE FREITAS LIMA QUINDERE, Juíza de Direito na 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 DE LOURDES BAPTISTA DOS SANTOS, por si e como representante do ESPÓLIO DE EDISON GOMES DOS SANTOS, de que no dia **22/09/2025**, 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 apregoado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **25/09/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado à fl. 103, com a devida intimação da penhora às fls. 199, descrito e avaliado às fls. 318/319, em 28/04/2025. **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA:** O imóvel funciona como Escritório de Advocacia, tendo sido franqueada a entrada pelo Dr. André Luiz Andrade. BEM IMÓVEL: Apartamento 905 do Edifício na Avenida Rio Branco, nº 185, na Freguesia de São José, caracterizado e dimensionado na matrícula nº 6660-2-Q, do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro. DO PRÉDIO: Edifício Marquês do Herval, com 21 pavimentos, 30 unidades por andar. Portaria no subsolo com chão em pedras portuguesas, paredes pastilhadas e em mármore, acesso por rampa circular, recepção com vidro e madeira, com 8 elevadores modernizados. No local existem 10 lojas, entre livrarias, lanchonete e bistrô, além das lojas de rua, entre elas um banco e uma farmácia. O edifício é voltado para a Avenida Rio Branco e Avenida Almirante Barroso. Corredores largos, com paredes revestidas em madeira e piso em mármore. Fachada de concreto com janelas em alumínio. Sistema de câmeras nos corredores. Vigilância 24 horas. Funcionamento no horário comercial, de 7h às 20h, de segunda a sexta-feira, e até 13h aos sábados. Encontra-se em bom estado de conservação. DO IMÓVEL: Com inscrição no IPTU sob o nº. 0.690.860-2, situado na Avenida Rio Branco, nº 185, apto 905, Centro, nesta cidade, com tipologia para uso não residencial. Posição Frente. O imóvel possui 32 metros quadrados de área edificada. Idade de 1957. A sala é utilizada como Escritório de Advocacia. Possui uma porta de madeira e outra de vidro temperado. Recepção com balcão em madeira. Piso laminado cor escura rajada. Um banheiro pequeno com vaso sanitário e pia, com piso em cerâmica cor branca. Na frente do banheiro existe um pequeno espaço copia e armário. O edifício localiza-se em importante ponto comercial, no coração do Centro, próximo à Cinelândia, metrô (estação Carioca e Cinelândia), VLT com estação em frente ao local, Justiça Federal, Teatro Municipal, Biblioteca Nacional, Museu Nacional de Belas Artes. AVALIO O BEM IMÓVEL, diretamente, nos termos da matrícula nº 6660-2-Q, do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro em **R\$ 170.000,00 (cento e setenta**

mil reais). De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 6660-2-Q e registrado em nome de Edison Gomes dos Santos casado com Maria de Lourdes Baptista, constando os seguintes gravames: 1) R.04: Penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da Execução Fiscal nº 2007.001.132686-7, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Edison Gomes dos Santos; 2) R.05: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 32 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU no exercício de 2025 (cotas 07 a 10) no valor de R\$ 1.180,00, mais acréscimos legais (FRE 0690860-2). 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: 2307393-5). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 53.873,79. 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 parágrafo único do 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, para participar deste 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 do lance ofertado, 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. Caso após os inícios dos trabalhos ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente de 0,5% (meio por cento) a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será *pro rata*), sem prejuízo da reposição das despesas. – 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 doze dias do mês de agosto de dois mil e vinte e cinco.