

JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA 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 MARCO POLO em face de LUIZ FERNANDO BARRETO LOMBA (Processo nº 0356197-45.2010.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. MARIA CRISTINA BARROS GUTIERREZ SLAIB, Juíza de Direito na Terceira 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 LUIZ FERNANDO BARRETO LOMBA, a MARCO ANTONIO GRANADOS CAMPILLO e a MARIA ISABEL GRANADOS LOPES DE CASTRO, de que no dia **23/09/2025**, 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 **24/09/2025**, no mesmo horário, local 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. 202, descrito e avaliado às fls. 860/876, em 02/02/2024. **DIREITO E AÇÃO. LAUDO PERICIAL: IMÓVEL:** Apartamento SS-602 situado na Rua Ministro João Alberto, nº 100 – Jardim Botânico/RJ. Inscrição Municipal nº 0981351-0. Devidamente registrado junto ao 2º Registro de Imóveis na Matrícula nº 14.689. O imóvel objeto da Perícia está localizado abaixo do nível da rua, correspondente ao sexto andar (SS 602). O imóvel não possui vaga de garagem. Com área de 79m², conforme IPTU de índice 751. O prédio ao nível da rua possui 4 (quatro) andares superior mais cobertura, construído no alinhamento do logradouro público e 6 (seis) andares abaixo do nível da rua (subsolos). O prédio possui 3 (três) elevadores. Com um total de 68 (sessenta e oito) unidades. No subsolo são 4 (quatro) unidades por andar, totalizando 24 ao total: 6 (seis) andares x 4 (quatro) unidades por andar. O prédio foi edificado em 1970, estando nesta data com 54 (cinquenta e quatro) anos. O prédio tem sua utilização 100% (cem por cento) residencial. Este método baseia-se na comparação direta, mediante pesquisa de mercado de imóveis de características similares, chamados de elementos de amostra, trabalhados por coeficientes de homogeneização de valores de mercado em torno do imóvel avaliando. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando, segundo a NBR 14.653-2-Imóveis Urbanos. **Valor do imóvel avaliando: R\$ 625.000,00 (seiscentos e vinte e cinco mil reais), equivalente a 137.747,11 Ufir's; atualizado em R\$ 654.409,01 (seiscentos e cinquenta e quatro mil, quatrocentos e nove reais e um centavo).** De acordo com o 2º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 14689, tendo sido partilhado a Maria Isabel Granados Lopes de Castro e a Marco Antonio Granados Campillo e a, constando, no R-9, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com certidão de RGI às fls. 1006/1013, o referido imóvel tem as seguintes

Confrontações: Apartamento SS-602 do edifício em construção situado na Rua Ministro João Alberto nº 100, e sua correspondente fração ideal de 4/265 do respectivo terreno, que mede: 49,50m de frente para a Rua Ministro João Alberto; nos fundos 14,80m mais 1,60m aprofundando o terreno, mais 1,80m, mais 1,60m aprofundando o terreno no sentido da frente para os fundos, mais 21,60m à direita, 33,50m, mais 28,50m (configurando um ângulo obtuso interno); à esquerda 34,65m, confrontando de um lado com o lote 9, do outro com o lote nº 13, ambos da quadra V e de propriedade de A Propriedade S/A, ou sucessores; e nos fundos com o lote nº 2 do mesmo PA. 20.620. Inscrito no FRE sob o nº 981.351 – CL 8832.

Divisas do Imóvel de acordo com Certidão de Recuo:

Coordenadas do Ponto: 684185.84, 7459999.04 (Sirgas 2000/Zona UTM 23S)

Faixa de Altitude: 50 a 80m.

Logradouro: Rua Ministro João Alberto (CL 088328)

Bairro: Jardim Botânico. RA: VI – Lagoa AP:2

Planta Cadastral (1:2.000): 287-C-IV-5

Projeto (s) Aprovado (s) do Loteamento (PAL): 26061; 13528; 33966; 49563; 12985

Planta do Alinhamento (s) Projetado (s) (PAP)

Projetos Aprovados de Alinhamento (PAA) e Loteamento (PAL) no logradouro

Zoneamento:

Macrozona: Controle de Ocupação. Limite de área próximo ao ponto. Verifique o atingimento do lote pela seguinte área: Uso Sustentável

Zona e subzona: ZRU1 B da AP 2.1 (Lei Complementar 270/2024)

Consta às fls. 95, Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda do referido imóvel, figurando como promitentes vendedores Maria Isabel Granados Lopes de Castro e Marco Antônio Granados Campillo, e como promissário comprador Luiz Fernando Barreto Lomba. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 79m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 1998, 1999, 2002 até 2004, 2006, 2007 e 2010 até 2021, no valor de R\$ 62.344,73, mais acréscimos legais (FRE 0981351-0). 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\$ 810,69, referentes aos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 428972-4). De acordo com planilha às fls. 320, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em maio/2025, ao valor de R\$ 500.453,89. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza *propter rem*, serão subrogados 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 e condomínio, serão lidos pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão. Caso o devedor, o co-proprietário, 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; 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 um dias do mês de julho de dois mil e vinte e cinco.