

JUÍZO DE DIREITO DA TRIGÉSIMA SÉTIMA 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 proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PARQUE RESIDENCIAL LARANJEIRAS em face de NAIR MATTOS SILVA (Processo nº 0235155-58.2012.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. SANDRO LUCIO BARBOSA PITASSI, Juiz de Direito na Trigésima Sétima 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 NAIR MATTOS SILVA, WANDA DE MATTOS PIMENTA POMPEIA, PAULUS AULUS POMPEIA, PAULO CESAR DA SILVA COSTA, MARIA IZABEL LISBOA DE ALMEIDA E SILVA, ISEU DE ALMEIDA E SILVA, ELISA LISBOA RIDGWAY, JOSEPH FREDERICH RIDGWAY, CARLOS CLAUDIO DA SILVA COSTA, MARGARIDA MARIA DA SILVA COSTA, JOÃO AUGUSTO DE MATTOS PIMENTA, GENTIL FERNANDO DE CASTRO, AMARINO CARVALHO DE OLIVEIRA e LIA LEAL DE OLIVEIRA, de que no dia **06/10/2025**, 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 **09/10/2025**, 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. 825, com a devida intimação da penhora à fl. 948, descrito e avaliado às fls. 867, em 18/03/2025. DIREITO E AÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** IMÓVEL: Situado na Rua das Laranjeiras, nº 336, Apartamento 523, Bloco B, Laranjeiras/RJ. Devidamente dimensionado e caracterizado no 9º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula 485590 e na inscrição municipal de nº 0.986.745-8 (IPTU). PRÉDIO: Prédio simples, com portaria 24h. APARTAMENTO: Unidade residencial com 24m². Fiz a Avaliação Indireta, em virtude de não ter encontrado morador nas diligências realizadas. DA REGIÃO: Encontra-se servida por bastante comércio. Avalio o imóvel acima descrito em **R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais)**. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 485590, registrado em nome de Wanda de Mattos Pimenta Pompeia e seu marido Paulus Aulus Pompeia (da parte relativa aos imóveis 336/338 e terreno nos fundos do 336/338), Paulo Cesar da Silva Costa, Maria Izabel Lisboa de Almeida e Silva e seu marido Iseu de Almeida e Silva; Elisa Lisboa Ridgway, casada com Joseph Frederich Ridgway, Carlos Claudio da Silva Costa casado com Margarida Maria da Silva Costa (da parte relativa ao imóvel 334); constando na AV-1, promessa de compra e venda de 1/6 e 5/6 do imóvel nº 334 em favor de João Augusto de Mattos Pimenta e Gentil Fernando de Castro; na AV-2, promessa de compra e venda da parte relativa aos imóveis 336/338 e terreno nos fundos, feita por Wanda de Mattos Pimenta Pompeia e seu marido Paulus Aulus Pompeia, em favor de Amarino Carvalho de Oliveira e sua mulher Lia Leal de Oliveira; na AV-3, promessa de cessão da parte relativa aos imóveis 336/338 e terreno encravado nos fundos do 336/338, feita por Amarino Carvalho de Oliveira e sua mulher Lia Leal de Oliveira em favor de Nair Mattos Silva; na AV-4, promessa de

cessão da parte relativa ao 334, feita por Amarino Carvalho de Oliveira e sua mulher Lia Leal de Oliveira em favor de Nair Mattos Silva, constando ainda, no R.06, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 24m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2006, 2007 e de 2011 até 2013, no valor de R\$ 785,07, mais acréscimos legais (FRE: 0986745-8). 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\$ 271,47, referentes aos exercícios de 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 2948218-9). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem ao valor de R\$ 205.017,59, entretanto, o Condomínio dará plena quitação condominial ao arrematante, pelo saldo remanescente do leilão. 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, suprindo, 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 dias do mês de agosto de dois mil e vinte e cinco.