

## 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 Alienação Judicial proposta por RONALDO MEYER LUIZ, RENATO MEYER LUIZ e RUBENS MEYER LUIZ em face de THIAGO RODRIGUES MEYER e CAMILA RODRIGUES MEYER (Processo nº 0065235-42.2019.8.19.0001), 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 RONALDO MEYER LUIZ, RENATO MEYER LUIZ, RUBENS MEYER LUIZ, THIAGO RODRIGUES MEYER, CAMILA RODRIGUES MEYER, JAQUELINE GAMA FERREIRA, JOÃO HENRIQUE FERREIRA NETO e MARIANA DOS SANTOS GAMA MENDES DA SILVA, de que no dia **13/10/2025**, às 12:00 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER ([www.rymerleiloes.com.br](http://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 **16/10/2025**, 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 descrito e avaliado às fls. 301/302, em 09/11/2022. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Imóvel: Apartamento 1003 do Edifício situado na Rua Carlos de Vasconcelos, nº 57, com a fração de 1/44 do terreno, com direito a vaga de garagem, no subsolo, na Freguesia do Engenho Velho (Tijuca), Rio de Janeiro/RJ, de acordo com a matrícula nº 27.132 do 11º Registro de Imóveis da Capital/RJ e inscrição nº 1.236.577-1 na Secretaria da Fazenda Municipal (IPTU). Descrição Prédio: O Edifício possui 11 (onze) andares com 4 (quatro) apartamentos por andar, dois elevadores, play, frente ajardinada, fechada com grades, portaria 24hs. Construção do ano de 1974, conforme disposto no IPTU. Imóvel: O imóvel possui área edificada de 68m<sup>2</sup>, conforme disposto no IPTU, possui uma vaga de garagem, conforme RGI, e dois quartos, sendo um com armário embutido e ar-condicionado, banheiro social com box blindex e armários, já foi modernizado, sala, cozinha com armários e dependências de empregada com armário, acesso pela cozinha e pelo corredor, piso de taco em bom estado de conservação, assim como o apartamento no geral. Os quartos têm parte de vista para a comunidade do Salgueiro ao longe. Conclusão: Assim, ante as pesquisas levadas a efeito na região através do site imobiliários ZAP Imóveis para tomada de preço de imóveis semelhantes ao avaliando, considerando-se a sua localização, dimensões, padrão do logradouro e idade, AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 470.000,00 (quatrocentos e setenta mil reais), atualizado em **R\$ 545.735,27 (quinhentos e quarenta e cinco mil, setecentos e trinta e cinco reais e vinte e sete centavos)**. De acordo com o 11º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 27.132 e registrado em nome de Ronaldo Meyer Luiz, Renato Meyer Luiz, Rubens Meyer Luiz e Reginaldo Meyer. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 68m<sup>2</sup> de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU, referentes ao exercício de 2025, no valor de R\$ 1.334,60, mais acréscimos legais (FRE 1236577-1). 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: 507900-9). De acordo com informação do Condomínio Flamboyant Garden, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 13.267,00. 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](http://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](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br) e no sítio do leiloeiro público: [www.rymerleiloes.com.br](http://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 dezoito dias do mês de setembro de dois mil e vinte e cinco.