

JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA 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 extinção de condomínio proposta por CARLOS HENRIQUE LOUREIRO MARQUARDT em face de SONIA MARIA LOUREIRO MARQUARDT e SANDRA ELIANE MARQUARDT (Processo nº 0013419-84.2016.8.19.0208), na forma abaixo:

A Dra. MARISA SIMOES MATTOS PASSOS, Juíza de Direito na Primeira 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 SONIA MARIA LOUREIRO MARQUARDT, SANDRA ELIANE MARQUARDT e CARLOS HENRIQUE LOUREIRO MARQUARDT, 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), 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 **16/10/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 60% da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel descrito e avaliado às fls. 668/670, em 21/11/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: JUSTIFICATIVA: Não logrei êxito em ser atendido por ocupantes nos dia 21 de novembro de 2024, às 11h 50min no imóvel objeto da avaliação tendo sido informado pelo encarregado da portaria que o bem estaria desocupado. **IMÓVEL**: Situado na Rua Conde de Lages, nº 22/1011, Centro, RJ, devidamente registrado, dimensionada e caracterizado no 9º Ofício do Registro Geral de Imóveis, sob a matrícula nº 298311 e pela inscrição municipal de nº 0.251.801-7 (IPTU), medindo aproximadamente 44 metros quadrados conforme informações do espelho do IPTU. **PRÉDIO**: Construção datada de 1957, com elevadores e portaria bem conservados. **DA REGIÃO**: Encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, telefone, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos. O prédio fica localizado entre os bairros da Lapa e Glória, próximo a Estação de Metrô, pontos de ônibus e táxi, com amplo comércio ao redor. **METODOLOGIA AVALIATÓRIA**: Foi utilizado o mercado de compra e venda no mês de novembro de 2024 e o equilíbrio entre a oferta e a procura e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do avaliado, sendo as fontes as usuais e ao tempo das diligências. Avalio o imóvel acima descrito em R\$ 324.700,00 (trezentos e vinte e quatro mil e setecentos reais), atualizado em **R\$ 339.978,56 (trezentos e trinta e nove mil, novecentos e setenta e oito reais e cinquenta e seis centavos)**. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 298311 e registrado em nome de Sônia Maria Loureiro Marquardt e Carlos Henrique Loureiro Marquardt, na proporção de $\frac{3}{4}$ para a primeira e $\frac{1}{4}$ para o segundo, constando, no AV-2, servidão constituída por escritura de 17/08/56. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 44 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU no exercício de 2025 no valor de R\$ 268,50, mais acréscimos legais (FRE 2518017). 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: 132078-7). De acordo com informações prestadas pela administradora Lowndes, não existem débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade, até a data da expedição do presente edital. 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 os coproprietários desejem manifestar o direito de preferência, expressamente previsto no artigo 1.322 do CC, poderão comparecer pessoalmente ou por meio de seus procuradores, no escritório do Leiloeiro, situado na Av. Erasmo Braga, nº 227, Sala 1.004, Castelo/RJ, a fim de que tal direito possa ser exercido. 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 oito dias do mês de setembro de dois mil e vinte e cinco.