

JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA 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 proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SOLYMAR em face de GLÓRIA MARIA DE MORAES (Processo nº 0202809-54.2012.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. JOSIMAR DE MIRANDA ANDRADE, Juiz de Direito na Vigésima 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 GLÓRIA MARIA DE MORAES e Marcelo Marques Domingos, de que no dia **03/11/2025**, 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 **06/11/2025**, 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. 414, com a devida intimação da penhora às fls. 499, descrito e avaliado às fls. 474/475, em 07/10/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** IMÓVEL Apartamento nº 840 do edifício situado na Praia de Botafogo 356, e sua correspondente fração de 1/720 do terreno, com 21 m², na freguesia da Lagoa, caracterizado e dimensionado na matrícula nº 12.994, do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, com inscrição de IPTU sob nº 0.651.802-1. Trata-se de prédio residencial, com 12 andares, com até 58 apartamentos por andar, com 10 elevadores, sem garagem e sem equipamentos de lazer. O serviço de portaria funciona 24h. Há monitoramento por câmeras no térreo e nos elevadores. A construção é datada de 1958. REGIÃO Cuida-se de logradouro asfaltado, próximo a transporte público de modais diversos, com distribuição de energia elétrica e sistema de saneamento básico, situado na Praia de Botafogo, próximo ao comércio em geral. CONCLUSÃO Ante as considerações expendidas e por método comparativo, avalio o imóvel em R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais), atualizado em **R\$ 355.998,50 (trezentos e cinquenta e cinco mil, novecentos e noventa e oito reais e cinquenta centavos)**. De acordo com o 3º Ofício do RI, o ref. imóvel, foreiro à União Federal e a Valentine A. Koenig e outros, encontra-se matriculado sob o nº 12.994 e registrado em nome de Marcelo Marques Domingos. Conforme Escritura Definitiva de Compra e Venda acostada às fls. 6/8, Marcelo Marques Domingos vendeu o bem a Glória Maria de Moraes. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 21 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, não existem débitos de IPTU (FRE 0651802-1). 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 (Nº CBMERJ: 304356-9). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 224.984,39. 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 N° 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 vinte e nove dias do mês de setembro de dois mil e vinte e cinco.