

JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA SEGUNDA 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 Cotas Condominiais proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO J.O. MACHADO em face de ESPÓLIO DE EUNICE BIATO TELLES (Processo nº 0162491-14.2021.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. FERNANDA ROSADO DE SOUZA, Juíza de Direito na Décima Segunda Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao ESPÓLIO DE EUNICE BIATO TELLES, através da sua inventariante, Ilzia Anciães Correa Barbosa, ou quem fizer em suas vezes, 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 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 penhorado à fl. 137, descrito e avaliado às fls. 282/283, em 15/10/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** JUSTIFICATIVA: O Oficial no dia 10 de outubro de 2024, às 09h45m, compareceu no endereço: Avenida Rainha Elizabeth, número 653, apartamento 301, Ipanema - Rio de Janeiro - RJ, e foi informado pelo Sr. Jorge Ribeiro (porteiro desse prédio) que a Sra. Ilzia Anciães Corrêa Barbosa não reside nesse apartamento, pois o mencionado apartamento se encontra vazio; motivo pelo qual foi realizada a avaliação desse imóvel de forma indireta. BEM IMÓVEL: Apartamento 301 do prédio situado na Avenida Rainha Elizabeth, número 653, Ipanema - Rio de Janeiro - RJ - caracterizado e demarcado na matrícula 45.986 do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro. DO IMÓVEL: Com inscrição no IPTU, sob o nº 0.376.002-2, com tipologia apartamento para uso residencial. Possui 159 metros quadrados de área. AVALIO O BEM IMÓVEL: indiretamente, nos termos da matrícula 45.986 do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, em **R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais)**. De acordo com o 5º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 45986 e registrado em nome de Eunice Biato Telles, constando, no R-6, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 159m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2023 até 2025, no valor de R\$ 30.239,78, mais acréscimos legais (FRE 0376002-2). 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\$ 665,43, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 186685-4). De acordo com planilha às fls. 326, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em agosto/2025, ao valor de R\$ 261.375,03. 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 dez dias do mês de setembro de dois mil e vinte e cinco.