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 CONDOMINIO DO EDIFICIO PARQUE RESIDENCIAL LARANJEIRAS em face de FRANCISCO VALNICE PONTES CARDOSO e MARIA MARILZA MARQUES CARDOSO (Processo nº 0200870-34.2015.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. DANIEL SCHIAVONI MILLER, 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 FRANCISCO VALNICE PONTES CARDOSO e MARIA MARILZA MARQUES CARDOSO, de que no dia **20/10/2025**, 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 **23/10/2025**, 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. 460, com a devida intimação da penhora às fls. 446, descrito e avaliado às fls. 553, em 23/06/2025. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** IMÓVEL: situado na Rua das Laranjeiras 336 bloco A apartamento 1106, Laranjeiras. Devidamente dimensionado e caracterizado no 9º Ofício de Registro de Imóveis, matrícula 60951 inscrição municipal de nº 0986500-7 (IPTU), área edificada de 24m², idade 1972, conforme Certidão do RGI e IPTU. O condomínio possui dois blocos A e B com um total de mais de 700 apartamentos. Possui academia (terceirizada), área com churrasqueira e uma capela. Tem sistema de identificação, porteiro 24 horas. Boa conservação. O imóvel não possui vaga de garagem. REGIÃO: Comércio farto com farmácias, bares, escolas, hospitais e a cerca de 15 minutos do metrô – Estação Largo do Machado, e colado ao recém inaugurado cinema José Wilker. Avalio em **R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)**. O preço médio do metro quadrado está, hoje, em torno de R\$ 12.500,00. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 60.951 e registrado em nome de Francisco Valnice Pontes Cardoso e sua mulher Maria Marilza Marques Cardoso, constado os seguintes gravames: 1) R-02: Hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal; 2) R-3: Penhora oriunda do presente feito. Conforme informado pela CEF, às fls. 512/513, o contrato firmado por Francisco V Pontes Cardoso, consta liquidado desde 25/10/1999. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 24 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, não existem débitos de IPTU (FRE 0986500-7). 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\$ 110,36, referentes aos exercícios de 2019 e 2023 (Nº CBMERJ: 2321159-2). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 63.441,91. 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, 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, 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 dez dias do mês de setembro de dois mil e vinte e cinco.