JUIZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA OITAVA 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 CENTRO COMERCIAL CATETE em face de PEDRO LUIZ VARELLA e LUIZ ANTONIO SANTOS VARELLA (Processo nº 0847039-49.2023.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. MAURO NICOLAU JUNIOR, Juiz de Direito na Quadragésima Oitava 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 PEDRO LUIZ VARELLA e LUIZ ANTONIO SANTOS VARELLA, 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 vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **23/10/2025**, 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 no id 140017064, descrito e avaliado no id 188883285, em 29/04/2025.

LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: O imóvel encontra-se ocupado. No momento da diligência, não o morador não foi encontrado. **IMÓVEL AVALIADO:** APARTAMENTO RESIDENCIAL, localizada na Rua Correa Dutra, 99, apartamento 714, bairro Flamengo. Devidamente dimensionado e caracterizado no 9º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula Nº 51.245, inscrição municipal de nº 0025999-4 (IPTU). **CARACTERÍSTICA DO PRÉDIO:** prédio residencial e comercial, com lojas no térreo e sobreloja; com 12 (doze) andares de apartamentos, com 29 (vinte e nove) apartamentos por andar e 01 (um) andar com cobertura. Sem playground, com 05 (cinco) elevadores, 03 (três) social e 02 (dois) de serviço; com Portaria 24h e garagem. **IMÓVEL AVALIADO:** APARTAMENTO RESIDENCIAL: apartamento com 39² m, com 01 (um) quarto, sala, banheiro, cozinha conjunta à pequena área de serviço. Posição: Frente. **DA REGIÃO:** O imóvel fica localizado na Rua Correa Dutra, logradouro próximo ao Palácio do Catete com comércio intenso e acesso aos principais meios de transportes públicos, tais como metrô e ônibus. A região é servida de todos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos. **AMOSTRAS COLETADAS PARA AVALIAÇÃO POR M2** 1ª amostra: apartamento residencial, localizado na Rua Correa Dutra, 39 m2, valor do m2: R\$ 10.128,00. Fonte de Informação- Fonte de Informação- Imobiliária Zap Imóveis 2ª amostra: apartamento residencial, localizado na Rua Correa Dutra, 39 m2, valor do m2: R\$ 11.025,00- Fonte de Informação- Imobiliária Zap Imóveis. 3ª amostra: amostra: apartamento residencial, localizado na Rua Correa Dutra, 39 m2, valor do m2: R\$ 11.538,00- Fonte de Informação- Imobiliária Zap Imóveis. 4ª amostra: amostra: apartamento residencial, localizado na Rua Correa Dutra, 39 m2, valor do m2: R\$ 11.538,00- Fonte de Informação- Imobiliária Zap Imóveis. **HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL** Média homogeneizada do m2: R\$ 11.057,25,00. **Assim, AVALIO o imóvel em R\$ 431.232,75 (quatrocentos e trinta e um mil duzentos e trinta e dois reais e setenta e cinco centavos).** De acordo com o 9º Ofício do RI, o

ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 51.745 e registrado em nome de Luiz Antonio Santos Varella, constando os seguintes gravames: 1) AV.1: Servidão de passagem de veículos e pedestres; 2) R-11: Alienação Fiduciária em favor do Banco Santander (Brasil) S/A; 3) R-12: Penhora oriunda do presente feito; 4) AV-14: Intimação do fiduciante Luiz Antonio Santos Varella, para pagamento do débito no prazo de 15 dias. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 13m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2023 a 2025, no valor de R\$ 2.448,76, mais acréscimos legais (FRE 0025999-4). 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\$ 110,45, referentes aos exercícios de 2023 a 2024 (Nº CBMERJ: 06605-6). A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, 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, desde que estejam devidamente cadastrados no site e habilitados em até 72 horas de antecedência do presente leilão. A venda será efetuada à vista. Caso haja proposta, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, será permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 03 (três) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo (48ª Vara Cível) junto ao Banco do Brasil, em 30, 60 e 90 dias contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895 §7º do CPC. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do NCPC até o momento anterior à assinatura do termo de adjudicação ou de arrematação. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA ESSA POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, do NCPC). 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, ou com o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 48 horas; 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 seis dias do mês de outubro de dois mil e vinte e cinco.