

JUÍZO DE DIREITO DA SÉTIMA VARA CÍVEL REGIONAL DO MÉIER

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de extinção de condomínio proposta por MARCELO CARDOSO SOARES em face de MÉRCIA CARDOSO SOARES (Processo nº 0033809-70.2019.8.19.0208), na forma abaixo:

O Dr. ANDRE FERNANDES ARRUDA, Juiz de Direito na Sétima Vara Cível Regional do Méier, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a MÉRCIA CARDOSO SOARES, 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 50% da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel descrito e avaliado às fls. 125/126, em 04/07/2021. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Mat. no 6º RGI Mat. nº 55.094-A. Inscrição na SMF - IPTU-1.392.911-2. IMÓVEL - Situado a Rua Mário Carpenter nº 185, Bloco 92, Modulo 1, aptº 301, Pilares - Rio de Janeiro/RJ. PRÉDIO - Construção em padrão antigo, datado de 1969, afastado da via pública, de ocupação residencial, de 04 andares, 04 apartamentos por andar, com o andar do térreo, erguida em estrutura de concreto armado e alvenaria de tijolos, revestida externamente na sua fachada por argamassa e pintura em estado ruim de conservação, com piso em cimento na área da entrada do portão principal e parede com revestimento em argamassa com pintura em estado ruim de conservação, corredores e escadas com pisos em ardósia. Possuindo em sua fachada portão de ferro, na anti-entrada do prédio e na garagem, janelas de alumínio. Condomínio todo murado, com grades na entrada principal e de acesso ao prédio. APARTAMENTO Posicionado de frente para via pública, com uma área edificada de 72m² (setenta e dois metros quadrados), é composto por: 03 Quartos, com pisos de tacos de madeiras e paredes revestida em argamassa, tudo com estado ruim de conservação, com 01 janela de alumínio; Sala: com piso em madeira em estado regular, paredes em argamassa com pintura estado ruim de conservação, com vazamento na parede, janelas de alumínio; Corredor de ligação a Cozinha e quartos: com parede com paredes em argamassa e pintura estado desgastado de conservação, piso em madeira, em estado ruim de conservação; Cozinha com paredes de ladrilho até metade, argamassa e pintura no restante tudo em péssimo estado de conservação, com infiltrações nas paredes que encontram-se sem pintura, cerâmica no chão. Área de serviço com piso em cerâmica e parede com ladrilhos até a metade e argamassa e pintura no restante, em péssimo estado de conservação; Banheiro com piso em cerâmica, paredes com ladrilho até a metade e argamassa e pintura no restante em estado ruim de conservação e louças (vaso sanitário, e pia). O TERRENO Onde se encontra edificado o imóvel, está descrito, caracterizado e confrontado, com consta na Certidão do 6º RGI-Mat. nº 55.094-A e Guia do IPTU - Inscrição nº 1.392.911-2. CONCLUSÃO - Assim, considerando-se sua localização, distante de comunidade com comércios e condução urbana próximo, dimensões, área construída e características,

padrão do logradouro, idade, no aspecto geral de conservação do prédio, AVALIO O IMÓVEL acima descrito e o terreno, no valor de R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), atualizado em **R\$ 282.075,94 (duzentos e oitenta e dois mil, setenta e cinco reais e noventa e quatro centavos)**. De acordo com o 6º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 55.094-A e registrado em nome de Mércia Cardoso Soares e Marcelo Cardoso Soares. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 72 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, não existem débitos de IPTU (FRE 1392911-2). 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\$ 273,59, referentes aos exercícios de 2023 a 2024, constando débitos inscritos em dívida ativa referentes aos anos de 2019 a 2022 (Nº CBMERJ: 580365-5). Conforme informações prestadas pelo síndico do Condomínio João Soares dos Santos, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 17.620,00. 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 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 dois dias do mês de setembro de dois mil e vinte e cinco.