

JUIZO DE DIREITO DA TRIGÉSIMA TERCEIRA 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 Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SOLAR em face de EMILIA DE FÁTIMA PEREIRA DUARTE e MARILENE ALVES (Processo nº 0057128-92.2008.8.19.0001 – antigo 2008.001.056407-4), na forma abaixo:

O Dr. ANDRE AIEX BAPTISTA MARTINS, Juiz de Direito na Trigésima Terceira 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 EMÍLIA DE FÁTIMA PEREIRA DUARTE e a MARILENE ALVES, de que no dia **09/12/2025**, 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, será vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **11/12/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, será vendido a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado à fl. 284, com a devida intimação da penhora às fls. 293, descrito e avaliado às fls. 699/702, em 10/06/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Imóvel avaliado: imóvel situado na Rua dos Inválidos, 196, Apartamento 408, com 25 m2. Número da matrícula: 34916. Número de inscrição: 0.656.874-5. Características gerais do imóvel: Compareci ao local para efetuar a vistoria do imóvel, nos dias 19/05/2024 às 10:00 horas, 21/05/2024 às 11:55 horas, e 28/05/2024 às 10:30 horas, porém não havia ninguém no imóvel nas ocasiões da diligência, sendo informada pelo zelador que o ocupante não encontrava-se. Para a elaboração da presente avaliação foi utilizado o Método Comparativo de Dados do Mercado, com cinco amostragens conforme Norma da ABNT, a seguir transcritas, de imóveis similares ao vistoriado: 1) Site Zap Imóveis- dia 10/05/2024 Anunciante: Imovel um Tijuca Código Oferta zap: 2718684416. Imóvel localizado na Rua dos Inválidos e área de 40 m2 Preço: R\$ 250.000,00. 2) Site Zap Imóveis - dia 10/05/2024. Anunciante: Adak Imóveis Centro. Código Oferta zap: 2611980196 Imóvel localizado na Rua dos Inválidos e área de 29 m2 Preço: R\$ 215.000,00. 3) Site Zap Imóveis - dia 10/05/2024. Anunciante: Nova Época Imóveis Código Oferta zap: 2660787809. Imóvel localizado na Rua dos Inválidos e área de 44 m2. Preço: 250.000,00. 4) Site Zap Imóveis- dia 10/05/2024. Anunciante: Nelson Código Oferta Zap: 2712646815. Imóvel localizado na 2305054 e área de 28 m2. Preço: R\$ 138.100,00. 5) Site Zap Imóveis- dia 10/05/2024. Anunciante: Nelson Junior Cód. Oferta no zap: 2712429593. Imóvel localizado na Rua dos Inválidos e área de 20 m2. Assim, AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 159.000,00 (cento e cinquenta e nove mil reais), atualizado em **R\$ 166.481,64 (cento e sessenta e seis mil, quatrocentos e oitenta e um reais e sessenta e quatro centavos)**. De acordo com o 2º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 34916, tendo sido doado a Emilia de Fátima Pereira Duarte, constando os seguintes gravames: 1) R-13: Doação por escritura do 4º Ofício de Notas,

tendo como doadora: Marilene Alves, e como donatária: Emília de Fátima Pereira Duarte; 2) R-14: Reserva de Usufruto Vitalício, figurando como nu-proprietária: Emília de Fátima Pereira Duarte, e usufrutuária: Marilene Alves; 3) R-15: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 25 m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, não existem débitos de IPTU até o exercício de 2025 (FRE: 0656874-5). 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\$ 264,67, referentes aos exercícios de 2018 a 2021 (Nº CBMERJ: 2305054-5). De acordo com planilha apresentada às fls. 484, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em junho/2022, ao valor de R\$ 30.760,70. 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 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 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 vinte dias do mês de outubro de dois mil e vinte e cinco.