

JUÍZO DE DIREITO DA QUINQUAGÉSIMA PRIMEIRA 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 BOTANIQUE RESIDENCIAL em face de MARIANA DE MENEZES LEITÃO (Processo nº 0162016-63.2018.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. MARIA APARECIDA DA COSTA BASTOS, Juíza de Direito na Quinquagésima Primeira 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 MARIANA DE MENEZES LEITÃO, de que no dia **26/01/2026**, às 12:00 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER ([www.rymerleiloes.com.br](http://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 **29/01/2026**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 60% do valor da avaliação, na forma do parágrafo único do art. 889 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 320, descrito e avaliado às fls. 392, em 15/08/2024.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL: Situado na RUA GENERAL CRISTÓVÃO BARCELOS, 239/102, LARANJEIRAS.** Devidamente dimensionado e caracterizado no 9º Ofício do Registro de Imóveis, matrícula 320384, inscrição municipal de nº 3119767-6 (IPTU), área edificada de 76m<sup>2</sup>, Idade 2009, com direito a vaga de garagem. **UNIDADE 102 – AVALIAÇÃO INDIRETA, NÃO HOUVE A POSSIBILIDADE DE ENTRAR NO IMÓVEL.** **Prédio:** Construído em 2009, porteiro 24 horas, play, piscina, sala de ginástica e 2 elevadores, portaria bonita e pequeno jardim frontal. **REGIÃO:** A rua General Cristóvão Barcelos está localizada em um local bucólico, com bastante árvores e silencioso. Muito próxima à Rua das Laranjeiras, mercados, farmácias e acesso ao Corcovado. Após consultas ao mercado imobiliário, atento ao aquecimento do mercado imobiliário, segundo a imprensa, apurei o valor de R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), atualizado em **R\$ 1.256.465,20 (um milhão, duzentos e cinquenta e seis mil, quatrocentos e sessenta e cinco reais e vinte centavos)**. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 320384 e registrado em nome de Mariana de Menezes Leitão, constando, no R-9, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 76m<sup>2</sup> de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, não existem débitos de IPTU pendentes sobre o referido imóvel até o exercício de 2025 (FRE 3119767-6). 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\$ 457,44, referentes aos exercícios de 2021 a 2024 (Nº CBMERJ: 3567494-4). De acordo com planilha às fls. 502, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em novembro/2025, ao valor de R\$ 60.921,55. 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](http://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](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br) e no sítio do leiloeiro público: [www.rymerleiloes.com.br](http://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 e sete dias do mês de novembro de dois mil e vinte e cinco.