

JUÍZO DE DIREITO DA 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 ÁLVARO DA COSTA MELLO XXXIV em face de ESPÓLIO DE MARLUCI DA SILVA PADELA em face de (Processo nº 0109881-69.2021.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. MARISA SIMOES MATTOS PASSOS, Juíza de Direito na 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 ao ESPÓLIO DE MARLUCI DA SILVA PADELA, da administradora espólio, Isabela Paiva, de que no dia **03/02/2026**, 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 **04/02/2026**, 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. 336, com a devida intimação da penhora à fl. 345, descrito e avaliado às fls. 377/378, em 26/05/2025. DIREITO À AQUISIÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** DATA DA AVALIAÇÃO: 26/05/2025. ENDEREÇO: R. Dona Isabel nº 736/102, Bonsucesso, Rio de Janeiro, RJ. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel residencial. Devidamente registrado no Cartório do 6º Ofício de Registro de Imóveis desta Cidade sob a matrícula nº 51.970-A. DADOS CONSTANTES DO ESPELHO DO IPTU: Inscrição Municipal: 1.694.644-4. Idade:1985 Área Edificada: 62. DA AVALIAÇÃO: O imóvel encontra-se localizado no Bairro de Bonsucesso, Município do Rio de Janeiro, em rua composta por outras casas e pequenos prédios, conta com transporte público e nas proximidades existe comércio além de ser guarnecida pelos serviços básicos necessários como luz, água, telefonia, vias asfaltadas, etc, porém, relativamente próximo estão também algumas comunidades e das favelas do bairro de Bonsucesso, considerando a segurança pública na atualidade, a localização do imóvel é considerada desfavorável. Assim, considerando os valores praticados em imóveis semelhantes no mercado e o preço médio do m2, bem como o valor que serve de base para o cálculo do ITBI, a sua localização no centro de Bonsucesso, inserido em área residencial e comercial, área edificada, idade e estado geral de conservação do prédio, AVALIO o bem acima descrito, com sua correspondente fração ideal que lhe couber o terreno em **R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais)**. De acordo com o 6º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 141.248 e registrado em nome de Marlucci da Silva Padela, constando os seguintes gravames: 1) AV-2: Alienação Fiduciária do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal; 2) AV-3: A credora na Alienação Fiduciária cedeu e transferiu seus direitos creditórios para Empresa Gestora de Ativos – EMGEA; 3) R-5: Penhora do Direito e Ação oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 62m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2018 até 2025, no valor de R\$ 7.044,74, mais acréscimos legais (FRE 1.694.644-4). 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\$ 706,52, referentes aos exercícios de 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 16946444). De acordo com id. 276, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em setembro/2023, ao valor de R\$ 64.603,03. 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, 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 novembro de dois mil e vinte e cinco.