

JUIZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA SÉTIMA 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 Despejo por Falta de Pagamento proposta por TATIANA RODRIGUES DE ANDRADE PEDROSA e BELINDA AIRES em face de ESPÓLIO DE NADIR SANTIAGO TEIXEIRA, ELIZABETH ROBERTO TEIXEIRA e ELIZETE ROBERTO TEIXEIRA (Processo nº 0035652-32.2007.8.19.0001 – antigo 2007.001.034150-2), na forma abaixo:

O Dr. DIEGO ISAAC NIGRI, Juiz de Direito na Vigésima Sétima 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 NADIR SANTIAGO TEIXEIRA, através da sua inventariante Elizabeth Roberto Teixeira, ou quem fizer em suas vezes, a ELIZABETH ROBERTO TEIXEIRA, por si e como inventariante do Espólio de Nadir Santiago Teixeira, e a ELIZETE ROBERTO TEIXEIRA, 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, serão vendidos a quem mais der acima do valor de cada avaliação, ou no dia **04/02/2026**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor de cada avaliação, na forma do parágrafo único do art. 889 do CPC, os imóveis penhorados à fl. 239, com a devida intimação da penhora à fl. 338, descritos e avaliados às fls. 1.003/1006, em 27/06/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** IMÓVEL: Rua Álvaro Magalhães, nº 125, apartamento 101, fundos, Jardim América. Imóvel que mede em sua totalidade com 10m de frente e fundos por 23 m de extensão em ambos os lados, confrontando a direita com o lote 29, à esquerda com o lote 27, ao fundo com o lote 15, tudo na conformidade com o registro do 8º Registro de Imóveis. Dados Constantes do espelho do IPTU anexo ao mandado. Inscrição Municipal: 1402970-6. Área Edificada: 40m. Idade: 1980. Fonte da pesquisa: site da Prefeitura para estimação do ITBI e avaliações locais na mesma região. Assim, considerando-se a sua localização, próxima a área de risco, área do terreno e estado geral de conservação aparente do imóvel e indicadores de valor objetivo como consulta ao sítio oficial da Prefeitura, bem como valores de imóveis adjacentes, AVALIO INDIRETAMENTE o bem acima descrito, com a sua correspondente fração ideal que lhe couber o terreno, em R\$ 70.000,00 (setenta e cinco mil reais), atualizado em **R\$ 73.293,00 (setenta e três mil, duzentos e noventa e três reais)**. Compulsando brevemente os autos verifiquei que o valor em certidão anterior fora 75 mil reais, não tendo havido impugnação à época. Consigno ainda que o valor constante da base de cálculo da Prefeitura nesta data é de R\$ 64.680, 89 reais. De acordo com o 8º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 144162 e registrado em nome de Nadir Santiago Teixeira, Elizabeth Roberto Teixeira e Elizete Roberto Teixeira, na proporção de ½ para a primeira e ¼ para cada uma das demais, constando, no R-4, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 40m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, não existem débitos de IPTU pendentes sobre o referido imóvel (FRE 1402970-6). Conforme Certidão Negativa de Débito, emitida pelo Funesbom, o

imóvel não apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, nos exercícios de 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 2400512-6).

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL: Rua Álvaro Magalhães, nº 125, apartamento 201, fundos, Jardim América. Imóvel que mede em sua totalidade com 10m de frente e fundos por 23m de extensão em ambos os lados, confrontando à direita com o lote 29, à esquerda com o lote 27, ao fundo com o lote 15, tudo na conformidade com o registro do 8º Registro de Imóveis. Dados Constantes do espelho do IPTU anexo ao mandado. Inscrição Municipal: 1402971-4. Área Edificada: 40m. Idade: 1980. Fonte da pesquisa: site da Prefeitura para estimação do ITBI. Assim, considerando-se a sua localização, próxima a área de risco, área do terreno e estado geral de conservação aparente do imóvel e indicadores de valor objetivo como consulta ao sítio oficial da Prefeitura, bem como valores de imóveis adjacentes, AVALIO INDIRETAMENTE o bem acima descrito, com a sua correspondente fração ideal que lhe couber o terreno, em R\$ 70.000,00 (setenta e cinco mil reais), atualizado em **R\$ 73.293,00 (setenta e três mil, duzentos e noventa e três reais)**. Compulsando brevemente os autos verifiquei que o valor em certidão anterior fora 75 mil reais, não tendo havido impugnação à época. Consigno ainda que o valor constante da base de cálculo da Prefeitura nesta data é de R\$ 64.680, 89 reais. De acordo com o 8º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 144165 e registrado em nome de Nadir Santiago Teixeira, Elizabeth Roberto Teixeira e Elizete Roberto Teixeira, na proporção de $\frac{1}{2}$ para a primeira e $\frac{1}{4}$ para cada uma das demais constando, no R-4, Penhora oriunda do presente feito, constando, no R-4: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 40m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, não existem débitos de IPTU pendentes sobre o referido imóvel (FRE 1402971-4). Conforme Certidão Negativa de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel não apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, nos exercícios de 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 585462-5). Os créditos que recaem sobre os imóveis, 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.