

JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA OITAVA 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 movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CHRISTIAN BARNARD em face de MÁRCIA MORAIS SOARES DE ANDRADE (Processo nº 0007952-90.2021.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. MAURO NICOLAU JUNIOR, Juiz de Direito na Quadragésima Oitava 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 MÁRCIA MORAIS SOARES DE ANDRADE, a PABLO FILIPE MORAIS SOARES DE ANDRADE, na qualidade de coproprietário e a YAGO MORAIS SOARES DE ANDRADE, na qualidade de coproprietário, de que no dia **03/02/2026**, às 12:00 horas, através do portal de leilões online 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 a partir do valor da avaliação, e no dia **04/02/2026**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 100% do valor da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado à fl. 329, descrito e avaliado às fls. 841/842, em 09/12/2024.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA: IMÓVEL: Sala situada na Rua Senador Dantas, nº 75/2814, Centro, RJ, devidamente registrado, dimensionada e caracterizado no 7º Ofício do Registro Geral de Imóveis, matrícula 24915-2-AZ, inscrição municipal 0015174-6, medindo 35 metros quadrados. A sala tem vista ampla para a Catedral Metropolitana, Arcos da Lapa e toda a região no entorno. A vista do imóvel é bastante ampla, direcionado para os Arcos da Lapa, Catedral Metropolitana, Petrobrás e indeversada para boa parte do Centro do RJ. Esquadrias das janelas bem preservadas, possuindo um banheiro. O bem faz parte faticamente de um grupo de 4 salas e no momento da diligência este OJA realizou a imissão na possede uma das das salas que teria sido arrematada, o que permitiu a realização da avaliação direta já que não haveria paredes entre elas, além de ter sido acompanhado do patrono da parte autora e funcionário do condomínio. Tal grupo pode ser revertido para salas individuais já que há um corredor comum.

DA REGIÃO: Encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, telefone, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos. Ali há amplo comércio e serviços em suas redondezas, além de serviços públicos. O prédio encontra-se próximo ao Arcos da Lapa, Quartel General da Polícia Militar, estação de metrô Cinelândia.

METODOLOGIA AVALIATÓRIA: Foi utilizado o mercado de compra e venda no mês de dezembro de 2024 e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do avaliado sendo as fontes as usuais e ao tempo das diligências. Deve ser ressaltado que os imóveis no Centro do RJ, principalmente os comerciais, tem sofrido uma forte desvalorização após os Grandes Eventos, bem como com a pandemia do Covid 19. No que toca ao último fato, a região sofreu um grande esvaziamento em decorrência do trabalho remoto, o que desvalorizou os bens de uso exclusivamente comercial. Não obstante, tem ocorrido uma ligeira melhora nos índices de ocupação, porém, sem retornar ao status anterior, e a atividade econômica para a compra de móveis encontra-se atualmente afetada com a Selic acima das médias históricas. Avalio o imóvel acima descrito em **R\$ 150.000, 00 (cento e cinquenta mil e reais)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 24914-2-AX e registrado em nome de Nélio Soares de Andrade e sua esposa Márcia Moraes Soares de Andrade, constando, no R.10, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 35m²

de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2019 até 2025 no valor de R\$ 23.370,59, mais acréscimos legais (FRE 0015174-6). 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\$ 225,06, referentes aos exercícios de 2019, 2021 até 2023 (Nº CBMERJ: 20437-0). De acordo com petição às fls. 813, o condomínio concederá, em favor do arrematante, quitação do débito condominal da referida unidade pelo produto do leilão, porém, prosseguirá exercendo o seu direito de continuar a executar o saldo remanescente em face da executada, até que o crédito seja integralmente satisfeito. A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do NCPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, 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. A venda será efetuada à vista. Caso haja proposta, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, será permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 03 (três) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo (48ª Vara Cível) junto ao Banco do Brasil, em 30, 60 e 90 dias contados da data do leilão, ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, § 4º do CPC) podendo, ainda, ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895 § 7º do NCPC. Na forma do artigo 892, caput, do NCPC, fica autorizado que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 48 (quarenta e oito) horas. Os interessados em participar do leilão deverão oferecer lances pela internet através do site www.rymerleilos.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.rymerleilos.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, ou com o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado e a complementação no prazo de 48 horas; 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 três dias do mês de dezembro de dois mil e vinte e cinco.