

JUÍZO DE DIREITO DA SÉTIMA VARA CÍVEL REGIONAL DO MÉIER

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 ADMINISTRADORA SHOPPING NOVA AMÉRICA LTDA em face de EDISON DA COSTA CARVALHO e LORENA DOMINGOS ALVES (Processo nº 0003494-59.2019.8.19.0208), na forma abaixo:

A Dra. MARIA APARECIDA SILVEIRA DE ABREU, Juíza de Direito na Sétima Vara Cível Regional do Méier, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a EDISON DA COSTA CARVALHO e a LORENA DOMINGOS ALVES, 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 50% do valor da avaliação, na forma do parágrafo único do art. 889 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 439, descrito e avaliado às fls. 496/497, em 09/09/2024.

LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Rua Senador Nabuco, nº 168, Apartamento 504, Vila Isabel,

Rio de Janeiro/RJ. Por se tratar de um condomínio vertical, as áreas comuns e fachadas foram vistoriadas, pela Oficial, com o auxílio do Sr. Manuel Fernandes da Silva Sobrinho, síndico do Condomínio Recanto da Vila. Foi feita a tentativa e a solicitação de avaliação direta, mas a parte, Sra. Lorena Domingos Alves, não permitiu que a OJA adentrasse em sua casa para a realização de tal avaliação. Com base na observação do local, e informações sobre o interior do imóvel, Apartamento 504, prestadas pelo Sr. Manuel Fernandes da Silva Sobrinho, foi procedida à AVALIAÇÃO INDIRETA, conforme laudo nos termos a seguir: Do Imóvel: Apartamento residencial, dimensionado e caracterizado no 10º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula nº 14.823, e na Inscrição Municipal de nº 1.467.473-3 (IPTU), conforme photocópias da Certidão do RGI e IPTU que acompanham o Mandado. Do Condomínio Recanto da Vila: Construção datada de 1993, prédio no alinhamento da via pública, de ocupação residencial, construído com estrutura de concreto e alvenaria revestida e pintada. Trata-se de um condomínio com uma única torre composta por dez andares com seis apartamentos por andar. Possui dois elevadores, um social e outro de serviço. Portaria 24h com monitoramento de câmeras de segurança na portaria e na garagem. As vagas de garagem ficam no térreo e no G1, tendo o Apartamento 504 uma vaga não demarcada. O condomínio possui área de lazer com playground, churrasqueira, salão de festas e quadra de futebol. O condomínio é antigo, mas bem conservado, sendo um prédio de esquina, frente para a Rua Senador Nabuco e lateral direita para a Rua Luís Barbosa, possuindo em todo o seu entorno grades de ferro, e portão, de entrada e garagem, eletrônico também em grades de ferro. A entrada é aberta, com chão em porcelanato e um pequeno jardim, logo em seguida tem a portaria que é fechada com porta eletrônica em vidro estilo blindex, piso porcelanato e um pequeno hall de entrada, possuindo acessibilidade. O condomínio possui cinco funcionários, dois vigias noturnos, dois porteiros diurnos e uma zeladora, sendo o síndico morador. Do Apartamento 504: O apartamento possui 71m². Situado no quinto andar, na posição de fundos, de frente para a Comunidade

do Morro dos Macacos. O imóvel é composto por uma sala com varanda, dois quartos, um banheiro social, uma cozinha, área de serviço e dependência com banheiro. Da Região: Encontra-se servida por todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, gás encanado, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, coleta de lixo, ampla rede de transporte público nas vias próximas, tendo proximidade a Praça Barão de Drumond, Boulevard Shopping, redes de supermercados, diversidade de comércio, Hospital Pedro Ernesto, clínicas, colégios, Escola Municipal Francisco Manuel, Escola Municipal Jornalista Assis Chateaubriand, Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ) e Unidade de Polícia Pacificadora (UPP Macaco). Conclusão: Foi feita por esta Oficial de Justiça Avaliador uma avaliação utilizando o método comparativo em que se assemelha com o valor atual de mercado. Desta forma, AVALIO o imóvel acima descrito em **R\$ 233.000,00 (duzentos e trinta e três mil reais)**. De acordo com o 10º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 14.823 e registrado em nome de Lorena Domingos Alves, constando os seguintes gravames: 1) AV.34: Existência da presente ação, 2) R-35: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 71m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2020 e 2021, no valor de R\$ 10,95, mais acréscimos legais (FRE 1467.473-3). 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 (Nº CBMERJ: 2813819-6). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 10.519,37. 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, 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.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; 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, ao quatro dia do mês de dezembro de dois mil e vinte e cinco.