

JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA SEGUNDA 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 PALÁCIO DAS ÁGUIAS em face de ESPÓLIO DE IRACEMA SOARES COELHO (Processo nº 0437842-24.2012.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. ANNA ELIZA DUARTE DIAB JORGE, Juíza de Direito na Vigésima Segunda 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 IRACEMA SOARES COELHO, através da administradora provisória Itelman Coelho Bastos, ou quem fizer em suas vezes, 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 50% do valor da avaliação, na forma do parágrafo único do art. 889 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 663, descrito e avaliado às fls. 717, em 02/07/2025. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Situado na Rua do Catete, nº 168 – fundos, apartamento 504, Catete. Devidamente dimensionado e caracterizado no 9º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula 165.987 e na inscrição municipal de nº 1.250.636-6 (IPTU). PRÉDIO: Edificado em 10 pavimentos, contendo 4 apartamentos por andar. Portaria 24h, antiga, com 2 elevadores. APARTAMENTO: Unidade residencial com 76m². Fiz a Avaliação Indireta, em virtude de não ter encontrado o morador nas diligências realizadas. Obtive informações com o porteiro, Severino. DA REGIÃO: Encontra-se servida por bastante comércio, e próximo ao metrô do Catete. Avalio o imóvel acima descrito em **R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais)**. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 165.987 e registrado em nome de Iracema Soares Coelho, constando os seguintes gravames: 1) R-4: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, decidida nos autos da ação de Execução Fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro, processo nº 0273993-89.2020.8.19.0001; 2) R-5: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 76m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2016, 2017 e 2021 até 2025, no valor de R\$ 22.043,27, mais acréscimos legais (FRE 1250636-6). 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\$ 573,82, referentes aos exercícios de 2020 a 2023 (Nº CBMERJ: 2985501-2). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 450.072,36. 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](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 cinco dias do mês de novembro de dois mil e vinte e cinco.