

JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO e PRESENCIAL, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RICHARD em face de AURELIANO DOS SANTOS MEDEIROS NETO (Processo nº 0104082-79.2020.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. MARIA CRISTINA BARROS GUTIERREZ SLAIB, Juíza de Direito na Terceira 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 AURELIANO DOS SANTOS MEDEIROS NETO, de que no dia **10/02/2026**, às 14:30 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER ([www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br)), bem como concomitantemente no Fórum da Comarca da Capital – RJ, situado na Av. Erasmo Braga nº 115, 5º andar, Castelo/RJ, 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 **11/02/2026**, 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 com termo de penhora à fl. 251, com a devida intimação da penhora às fls.290/291, descrito e avaliado às fls. 325/326, em 13/12/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** IMÓVEL: Situado na Rua Barata Ribeiro nº 194, apartamento 725, bairro Copacabana, devidamente dimensionado e caracterizado pelo 5º Ofício do Registro de Imóveis, inscrito na matrícula nº 52633, Livro nº 2 Q/3, Fls. 204, com inscrição municipal nº 0261711-6. DA REGIÃO: Tem-se acesso aos principais meios de transporte públicos, tais como metrô e ônibus. Localizado próximo ao comércio em geral. É servido de todos os melhoramentos públicos do Município, como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento e rede de água e esgoto. AVALIO INDIRETAMENTE o imóvel acima descrito em R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais); atualizado em **R\$ 366.469,04 (trezentos e sessenta e seis mil, quatrocentos e sessenta e nove reais e quatro centavos)**. Observação: Certifico e dou fé que no dia 13/12/2024, às 9h11min, compareci ao local da diligência e não foi possível adentrar o imóvel em razão de o apartamento estar vazio, conforme informado pelo porteiro.

Confrontações: Apartamento 725 do edifício na rua Barata Ribeiro nº 194, antigo 200, com a fração de 1/640 do terreno, que mede 37,00m pelo prolongamento da Rua Rodolfo Dantas, em 2 seguimentos de 22,00m e 15,00m, ingletindo este para dentro do terreno, 87,00m de frente para a Rua Barata Ribeiro, a partir da distância de 128,72m do nº 90 dessa rua, 23,00m na linha lateral esquerda perpendicular a da frente e na posição de quem de dentro do terreno olha para a Rua Barata Ribeiro, 72,00m de fundos, reduzindo em relação a linha de frente, pela referida inflexão do prolongamento da Rua Rodolfo Dantas, confrontando a direita com o prolongamento projetado da Rua Rodolfo Dantas, a esquerda com o lote nº 6, e nos fundos com terrenos da União.

Divisas do Imóvel de acordo com Certidão de Recuo: Coordenadas do Ponto: 686647.29.7459267.26 (SIRGAS 2000/Zona UTM 23S); Faixa de Altitude: 0 a 14m;

Logradouro: Rua Barata Ribeiro (CL 066514); Bairro: Copacabana; RA: V-Copacabana; AP: 2; Planta Cadastral (1:2.000): 287 – F – I – 1; Projeto(s) Aprovado(s) de Loteamento (PAL): 10718; 19156; Planta(s) de Alinhamento(s) Projetado(s) (PAP): Projetos Aprovados de Alinhamento (PAA) e Loteamento (PAL) no logradouro.

Zona e subzona: ZRM1 D da AP 2.1 e ZRM3 K da AP 2.1. Parâmetros de parcelamento do solo: Lote mínimo ( $m^2$ ): 600. Testada mínima (m): 12. Parâmetros de ocupação do solo: Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB): 1,0; Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM): 2,5 / 1,0 acima da cota 50m; Taxa de Ocupação máxima (TO): 70; Afastamento Frontal (m): 3; Gabarito (afastado das divisas): 4 pav / 15m até a cota 25m e 2 pav / 8m acima da cota 25m; Gabarito (não afastado das divisas): 4 pav / 15m até a cota 25m e 2 pav / 8m acima da cota 25m; Superfície Mínima Drenante (SMD): 20% da área livre mínima; Índice de Comércio e Serviços (ICS): 0,75 / 0,3 acima da cota 50m (0,3 do CAM). De acordo com o 5º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº52633 e registrado em nome de Aureliano dos Santos Medeiros Neto, constando os seguintes gravames: 1) R.5: Penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, nos autos da ação de execução fiscal, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Aureliano S Medeiros Neto, processo nº 0320091-69.2019.8.19.0001; 2) R.6: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 24m<sup>2</sup> de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2015 até 2019, no valor de R\$ 4.015,06, mais acréscimos legais (FRE 0261711-6). 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\$ 285,12, referentes aos exercícios de 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 2733461-4). Os débitos condomoniais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 122.470,80. 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. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, ficará autorizado que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 5 (cinco) dias. 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 presencialmente ou pela internet através do site [www.rymerleilos.com.br](http://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](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br) e no sítio do leiloeiro público: [www.rymerleilos.com.br](http://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, aos doze dias do mês de novembro de dois mil e vinte e cinco.