

**JUÍZO DE DIREITO DA TRIGÉSIMA 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 Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÓRIA em face de ESTHER BASTOS MONTEIRO (Processo nº 0079436-68.2021.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. SANDRO LUCIO BARBOSA PITASSI, Juiz de Direito na Trigésima 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 a ESTHER BASTOS MONTEIRO, de que no dia **23/02/2026**, 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 **26/02/2026**, 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 no id. 299, descrito e avaliado nos id. 353/354, em 28/10/2025. DIREITO E AÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA**: IMÓVEL AVALIADO: APARTAMENTO RESIDENCIAL, localizada na Rua Almirante Tamandaré, nº 63, apartamento 1.201, Flamengo, Rio de Janeiro. Devidamente dimensionado e caracterizado no 9º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula nº 215.929, inscrição municipal de nº 0.535.614-2 (IPTU). CARACTERÍSTICA DO PRÉDIO: prédio residencial. IMÓVEL AVALIADO: APARTAMENTO RESIDENCIAL: apartamento com 02 (dois) quartos, sala, cozinha e banheiro. Posição: frente. O apartamento fica localizado na parte superior do prédio, após o último andar de apartamentos, como uma espécie de cobertura, mas sem área externa privativa. O acesso se dá por escada e pela área comum do prédio. O imóvel necessita de obras e encontra-se bastante deteriorado. DA REGIÃO: O imóvel fica localizado a poucos metros do Largo do Machado, com comércio intenso e acesso aos principais meios de transportes públicos, tais como metrô e ônibus. A região é servida de todos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos. DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PARA VENDA: As amostras foram coletadas junto ao site "Zap Imóveis" de compra/venda de imóveis. Foram utilizadas 04 (quatro) amostras de imóveis para vender, com as características do imóvel avaliado, no logradouro. AMOSTRAS COLETADAS PARA AVALIAÇÃO POR M2 1ª amostra: apartamento residencial, localizado na Rua Almirante Tamandaré, 98m2, valor do m2: R\$7.142,00 Fonte de Informação- Imobiliária Zap Imóveis. 2ª amostra: apartamento residencial, localizado na Rua Almirante Tamandaré, 109m2, valor do m2: R\$7.247,00 Fonte de Informação- Imobiliária Zap Imóveis 3ª amostra: apartamento residencial, localizado na Rua Almirante Tamandaré, 100m2, valor do m2: R\$8.500,00 Fonte de Informação- Imobiliária Zap Imóveis. 4ª amostra: apartamento residencial, localizado na Rua Almirante Tamandaré, 110m2, valor do m2: R\$8.354,00 Fonte de Informação- Imobiliária Zap Imóveis. HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL Média homogeneizada do m2: R\$ 7.810,75 Em razão do acesso ao apartamento ocorrer pelo teto do edifício, sem guarda-corpo e a deterioração do imóvel. AVALIO em **R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais)**. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel,

Foreiro ao Município, encontra-se matriculado sob o nº 215.929, tendo sido partilhado ½ para Júlia Rosa Monteiro e ½ p/ Aristeu Monteiro c/c Esther Bastos Monteiro, constando os seguintes gravames: 1) AV-11: Ação de Execução movida pelo Condomínio do Edifício Sória em face de Espólio de Dídimos de Almeida Monteiro; 2) R-15: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2011 até 2013 e de 2019 até 2025, no valor de R\$ 81.330,40, mais acréscimos legais (FRE 0535614-2). 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\$ 1.141,03, referentes aos exercícios de 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 1894208-6). De acordo com planilha no id. 258, os débitos condomoniais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em novembro/2014, ao valor de R\$ 759.942,80. De acordo com informação prestada pelo condomínio, o mesmo concederá, em favor do arrematante, quitação do débito condominal da referida unidade pelo produto do leilão, porém prosseguirá com o processo em face do executado (antigo proprietário) até a quitação total dos valores devidos. 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. De acordo com o id. 358, a metragem constante no IPTU não corresponde à efetiva metragem do imóvel, motivo pelo qual houve a interposição de ação própria de retificação junto à Vara de Registros Públicos (processo nº 0390977-06.2013.8.19.0001), onde tal questão foi pacificada. 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, 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](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 dezembro de dois mil e vinte e cinco.