

JUÍZO DE DIREITO DA NONA VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Execução Hipotecária proposta por ASSOCIAÇÃO DE POUPANCA E EMPRÉSTIMO POUPEX em face de GILBERTO PEREIRA DA SILVA e IRIS SEBASTIANA BEGNI DA SILVA (Processo nº 0071710-65.2006.8.19.0002 - 2006.002.071098-8), na forma abaixo:

A Dra. ANDREA GONCALVES DUARTE JOANES, Juíza de Direito na Nona Vara Cível da Cidade de Niterói, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a GILBERTO PEREIRA DA SILVA e a IRIS SEBASTIANA BEGNI DA SILVA, de que no dia **06/07/2026**, 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 **09/07/2026**, 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. 109, descrito e avaliado às fls. 214/215, em 13/12/2017. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Lote de terreno nº 03, da quadra 40, do loteamento Núcleo Agro Brasil, localizada na expansão da zona urbana de Sambaetiba, 4º distrito deste município de Itaboraí, medindo 41,95m de frente para a Estrada 33; 66,50m nos fundos, confrontando com o lote 51; 198,19m no lado direito, onde confronta com o lote 02; 179,00m do lado esquerdo, onde confronta com o lote 04; com área de 10.000,00. m 2: Além disso, o imóvel está registrado sob a matrículas nº 13.908-A, livro 2-AV, folha 168, do Registro de Imóveis da Segunda Circunscrição, anexo ao .10 Ofício de Itaboraí/RJ. Na oportunidade, observei que a rua em que o imóvel se localiza não é asfaltada, e não há fornecimento de água canalizada, tampouco rede pública de esgoto. Existe, todavia, iluminação pública. O lote, cujo acesso se dá por um portão em boas condições, é em declive e cercado. Nele, há diversas árvores e plantas ornamentais. Além disso, existem duas benfeitorias com fins residenciais e recreativos. 1. A primeira é menor, aparentemente para abrigar o caseiro e sua família. A segunda é maior, devendo funcionar como a sede do sítio. Ambas são de estrutura de concreto armada, alvenaria de tijolos e estão em bom estado de conservação. Em seguida, procedi à avaliação com base em pesquisas pelo Método Comparativo Direta de Dados de Mercado "imóveis a serem vendidos", tais como Zap Imóveis. Sendo assim, o valor estimado do imóvel é de **R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais), atualizado em R\$ 263.529,48 (duzentos e sessenta e três mil, quinhentos e vinte e nove reais e quarenta e oito centavos)**. De acordo com o RI da 2ª Circunscrição de Itaboraí, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 13.908-A e registrado em nome de a Gilberto Pereira da Silva e Iris Sebastiana Begni da Silva, constando, no R-4: Penhora oriunda do presente feito. Os débitos de IPTU serão informados no ato do pregão. 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 CPC: 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 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. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC. Os interessados em participar do leilão deverão oferecer lances pela internet através do site 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 N° 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. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no art. 826 do CPC até o momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens, com o pagamento de todos os débitos, inclusive despesas e comissão de leiloeiro, conforme abaixo indicado. Em hipótese nenhuma será deferida tal possibilidade após os referidos momento (artigos 902 e 903, do CPC) ou se admitirá remição parcial para sustar o leilão. Na hipótese de remição, com pagamento após o início dos trabalhos do leiloeiro, com a apresentação das datas para as praças, haverá o executado que depositar o valor da dívida, mais a comissão abaixo apontada, e o valor das despesas, sob pena de se prosseguir com o leilão, evitando-se nova execução nos próprios autos desses valores, na forma do artigo 515, V, DO NCPC. A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro - entendendo-se como tal a partir do momento em que já apresenta as datas - ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (v.g., no caso de remição, quitação ou pagamento por terceiro, pelo executado; de acordo, pro rata; de remissão, pelo exequente), sem prejuízo da reposição das despesas. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus. – 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.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, ou com o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias; 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 quinze dias do mês de maio de dois mil e vinte e seis.