

JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Despejo por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança proposta por ANA REGINA COUTINHO JARDIM em face de MARCUS VINICIUS FLORES DE FREITAS e MARIA TEREZA DA SILVEIRA DE FREITAS (Processo nº 0028275-79.2018.8.19.0209), na forma abaixo:

A Dra. ERICA BATISTA DE CASTRO, Juíza de Direito na Terceira Vara Cível Regional da Barra da Tijuca, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a MARCUS VINICIUS FLORES DE FREITAS e a MARIA TEREZA DA SILVEIRA DE FREITAS, de que no dia **27/07/2026**, 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 **30/07/2026**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, na forma doparágrafo único do art. 891 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 573, com a devida intimação da penhora às fls. 614 e 620, descrito e avaliado às fls. 670/671, em 07/07/2025. Direitos Aquisitivos. **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA:** JUSTIFICATIVA APÓS SUCESSIVAS DILIGÊNCIAS AO IMÓVEL A RUA PROFESSOR SABOYA RIBEIRO, Nº 60, APARTAMENTO 104, ENDEREÇO ESTE OBJETO DESTA AVALIAÇÃO, FUI INFORMADA PELO SR THIAGO, QUE APRESENTOU-SE PORTEIRO DO REFERIDO PRÉDIO, QUE NEM O SR. MARCUS VINICIUS E NEM O A SRA, MARIA THEREZA RESIDEM NO LOCAL E SIM UMA SENHORA DE NOME LUCIA QUINTAS, QUE SEGUNDO INFORMAÇÃO DA PROPRIA, É LOCATÁRIA DO REFERIDO IMÓVEL. EM CUMPRIMENTO AO R. D. DESPACHO E DETERMINAÇÃO DE V. EXA, PROCEDI A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DE FORMA DIRETA O REFERIDO IMÓVEL ENCONTRA-SE EM EXCELENTE ESTADO DE CONSERVAÇÃO. ESTE É COMPOSTO DE SALA, TRÊS QUARTOS, DOIS BANHEIROS SOCIAIS, COZINHA TOTALMENTE EQUIPADA, ÁREA DE SERVIÇO E UMA QUARTO DE EMPREGADA SUÍTE., ESTANDO TODOS OS CÔMODOS PINTADOS E EM EXCELENTE ESTADO DE CONSERVAÇÃO. O REFERIDO IMÓVEL TRATA-SE DE UM APARTAMENTO TRANSCRITO SOB A MATRÍCULA 26453 DO 2 OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, O IMÓVEL POSSUI INSCRIÇÃO MUNICIPAL 1.230.821-9, IPTU ONDE CONSTA AREA CONSTRUÍDA DE 86 METROS QUADRADOS. O REFERIDO PRÉDIO É DE CONSTRUÇÃO DATADA DE 1974, CONFORME CONSTA NA GUIA DO IPTU. CONTÉM SUA ENTRADA LOCALIZADA NA RUA MENCIONADA ACIMA, TENDO UMA ENTRADA, EM EXCELENTE ESTADO DE CONSERVAÇÃO. A LOCALIZAÇÃO É VALORIZADA E RESIDENCIAL. DESFRUTANDO DE AMPLA REDE DE TRANSPORTE PÚBLICO, DE SERVIÇOS E COMÉRCIO, ALÉM DE TODOS OS SERVIÇOS PÚBLICOS DO BAIRRO, ÁGUA, LUZ E TELEFONIA, FACE AO EXPOSTO, A V A L I O O IMÓVEL ACIMA DESCRITO, UTILIZANDO A MÉDIA DO VALOR DO METRO REGIÃO, INCLUSIVE O VALOR DO METRO QUADRADO NO ITBI EM 2.236.000,00 (DOIS MILHÕES DUZENTOS E TRINTA E SEIS .MIL REAIS), ATUALIZADO em **R\$ 2.334.649,80 (DOIS MILHÕES, TREZENTOS E TRINTA E QUATRO MIL, SEISCENTOS E QUARENTA E NOVE REAIS E OITENTA**

CENTAVOS). De acordo com o 2º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 26453, constando os seguintes gravames: 1) R-11: Promessa de compra e venda, figurando como Promitente Vendedor, Paulo Augusto Perpétuo, assistido de sua mulher Creda Maria Muller Perpétuo, e como Promitente Comprador Carlos Alberto Flores de Freitas, casado pelo regime da comunhão de bens com Maria Tereza da Silveira de Freitas; 2) R-12: Compra e Venda, figurando como Transmitente Paulo Augusto Perpétuo, assistido se sua mulher Creda Maria Muller Perpétuo, e como Adquirente Carlos Alberto Flores de Freitas; 3) R-13: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 1ª Vara de Fazenda Pública, decidida nos autos da Execução Fiscal I-0000002018/1997, proposta pelo Município do Rio de Janeiro em face de Carlos Alberto Flores de Freitas; 4) R-14: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, decidida nos autos da Execução Fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Carlos Alberto Flores de Freitas (Processo nº 2006.120.008017-8); 5) R-15: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 24ª Vara Cível da Comarca da Capital – RJ, extraída dos autos da Ação de Cobrança (Processo nº 2003.001.017965-8) proposta por Condomínio do Edifício Demoiselle em face de Carlos Alberto Flores de Freitas e Maria Tereza da Silveira de Freitas. Conforme informação prestada pela autora às fls. 785/790, na ocasião do divórcio da 2ª executada, o referido imóvel fora partilhado exclusivamente para o cônjuge-mulher. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 86m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2007 e 2026, no valor de R\$ 2.915,57, mais acréscimos legais (FRE 1230821-9). 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, nos exercícios de 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 2635528-9). 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 medidas e confrontações do imóvel, eventualmente constante no presente edital, são extraídas dos registros imobiliários, laudo de avaliação e demais documentos anexados aos autos. Eventuais informações a respeito de ocupação/invasão/desocupação do imóvel deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação. Na hipótese do imóvel encontrar-se tombado caberá ao arrematante observar a legislação vigente, principalmente no que se refere à conservação do bem e restrições de uso. É de responsabilidade do arrematante verificar, antes do leilão, eventual restrição de uso do imóvel, inclusive restrição construtiva, restrição ambiental, dentre outras. 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, desde que estejam devidamente cadastrados no site em até 72 horas de antecedência e habilitados até o momento do leilão. Nos pagamentos mediante guia judicial, deverão ser desconsideradas as datas de vencimento indicadas nas guias, cabendo ao arrematante observar os prazos estabelecidos no presente edital. Nos termos do Artigo

895, incisos I e II, os interessados em adquirir o bem em prestações, deverão apresentar a proposta por escrito nos autos, até o início do primeiro leilão, por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, por valor que não seja considerado vil. A apresentação da proposta não suspende o leilão, conforme o § 6º do Artigo 895 do CPC. Em caso de parcelamento do valor da arrematação de bem imóvel, o saldo parcelado será garantido por hipoteca judicial a ser gravada sobre o próprio imóvel arrematado. É de exclusiva responsabilidade do arrematante efetuar o cálculo da atualização do valor das parcelas e emitir guia judicial para recolhimento do valor devido. Caso o proponente deixe de honrar a proposta homologada, ficará o mesmo obrigado a pagar multa equivalente a 25% do valor da proposta, assim como a pagar a taxa de comissão do leilão de 5% sobre o valor da proposta, sem prejuízo de outras penalidades previstas em lei. Os lances à vista deverão ser efetuados exclusivamente no site do Leiloeiro (www.rymerleiloes.com.br), sendo vencedor aquele que oferecer o maior valor. 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, além da comissão do leiloeiro, 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, ficando o arrematante remisso impedido de participar de novos leilões. A comissão do Leiloeiro, na proporção de 5% sobre o valor da arrematação, também será devida na hipótese do exequente arrematar com créditos (independente de exibir ou não o preço). Os leilões previstos neste edital ocorrerão, nos dias e horários indicados, exclusivamente em ambiente eletrônico (www.rymerleiloes.com.br), não havendo possibilidade de oferecimento de lances por meio diverso. Os leilões poderão, a critério do Leiloeiro, ser transmitidos, em tempo real, por intermédio do site *rymerleiloes.com.br*. Entretanto, em razão de problemas técnicos, a transmissão pode não ser possível ou sofrer interrupções totais ou parciais, o que, em nenhuma hipótese, invalidará e/ou postergará o ato. Durante a alienação, os interessados deverão ficar atentos à dinâmica da contagem regressiva dos lances no site do Leiloeiro, até o encerramento do leilão, havendo ou não transmissão do ato. Ao participar do leilão, o interessado concorda com todas as condições previstas neste edital. Os lances ofertados são irrevogáveis, sem direito ao arrependimento. – 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; 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 dezesseis dias do mês de junho de dois mil e vinte e seis.