

## JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL REGIONAL DE MADUREIRA

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança proposta por CONDOMINIO DO EDIFICIO DANI em face de MARIZA ALVAREZ E SILVA DE ALMEIDA, MARIO DAVI ALVAREZ E SILVA DE ALMEIDA e CASSIO MARCELO ALVAREZ E SILVA DE ALMEIDA (Processo nº 0004659-92.2001.8.19.0202 - antigo 2001.202.004619-3), na forma abaixo:

O Dr. THOMAZ DE SOUZA E MELO, Juiz de Direito na Quarta Vara Cível Regional de Madureira, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao ESPÓLIO DE DIVA CONCEIÇÃO SILVA DE ALMEIDA, através de seus herdeiros e sucessores, MARIZA ALVAREZ E SILVA DE ALMEIDA, MARIO DAVI ALVAREZ E SILVA DE ALMEIDA e CASSIO MARCELO ALVAREZ E SILVA DE ALMEIDA, de que no dia **08/09/2026**, 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 **10/09/2026**, 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. 891 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 299 e avaliado às fls. 513 e homologado, às fls. 563. **IMÓVEL:** Rua Aiera, nº 361, apartamento 102, com direito a uma vaga de garagem - Vila Kosmos/RJ, avaliado em **R\$ 324.000,00 (trezentos e vinte e quatro mil reais)**. De acordo com o 8º Ofício do RI, o ref. imóvel, com direito a uma vaga de garagem, encontra-se matriculado sob o nº 80044-A e registrado em nome de Almir José de Almeida e Diva Conceição Silva de Almeida, constando os seguintes gravames: 1) Av.2: Hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal; 2) R-3: Penhora por determinação do Juízo da 2ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da execução fiscal I-4154/1998, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Avelino de Almeida; 3) R-4: Penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital, extraída dos autos da execução fiscal nº 2008.001.120108-8, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Avelino de Almeida; 4) R-5: Penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital, extraída dos autos da execução fiscal nº 2008.001.120109-0, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Avelino de Almeida; 5) R-6: Penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital, extraída dos autos da execução fiscal nº 0368774-45.2016.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Avelino de Almeida. Conforme se verifica às fls. 81 e 83/93, o divórcio consensual de Almir José de Almeida e Diva Conceição Silva de Almeida foi regularmente homologado pelo Juízo da 11ª Vara de Família da Comarca da Capital, nos autos do processo nº 5461/94, ocasião em que foi homologada a partilha de bens, na qual o imóvel objeto dos presentes autos foi atribuído à ex-esposa. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 102 m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2010 a 2017 e de 2022 até 2026, no valor de R\$ 38.108,42, mais acréscimos legais (FRE 1617692-7). 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\$ 893,96, referentes aos exercícios de 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 3036112-5). Os débitos condominiais oriundos da presente execução equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 120.472,29. Consta, ainda, em trâmite, além da presente demanda, ação de cobrança de cotas condominiais autuada sob o nº 0033965-86.2013.8.19.0202, referente aos débitos condominiais vencidos entre novembro de 2008 e a presente data, no valor de R\$ 279.826,70. 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](http://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](http://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 exhibir ou não o preço). Os leilões previstos neste edital ocorrerão, nos dias e horários indicados, exclusivamente em ambiente eletrônico ([www.rymerleiloes.com.br](http://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 irretratáveis, 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](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 cinco dias do mês de agosto de dois mil e vinte e seis.