

JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA SEXTA VARA CÍVEL DA COMARCA DA
CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos do Incidente de Cumprimento de Sentença proposto por AUGUSTO DE MIRANDA E ALBUQUERQUE BISNETO em face de SYLVIO GRANDE GUERRA NETTO (Processo nº 0026539-34.2019.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. MARISA SIMOES MATTOS PASSOS, Juíza de Direito na Décima Sexta 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 ITALO CESAR BALTHAZAR GUERRA, SYLVIO GRANDE GUERRA NETTO e SYLVIO GRANDE GUERRA JUNIOR, de que no dia **05/10/2026**, 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 **15/10/2026**, 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, a nua-propriedade do imóvel penhorado à fl. 67, descrito e avaliado às fl. 482, em 24/08/2021. NUA-PROPRIEDADE. **AUTO DE AVALIAÇÃO:** OBJETO: A presente avaliação visa determinar o valor de mercado do imóvel situado à Estrada vicinal 02, conhecida como Estrada para "Candinha Souza", na altura do Km26 da RJ122 de frente para a entrada para o Vecchi, denominado por Lote 29 do Loteamento Belém-Tauá, no segundo distrito deste Município, zona rural, com benfeitorias, confrontando por seus diversos lados com a referida Estrada, em três linhas, a primeira de 44,24 mts, a segunda de 25,94 mts e a terceira de 40,69 mts; Com o senhor Lourival Cândido de Almeida ou sucessores em duas linhas, a primeira de 99,00 mts e a segunda de 154,00 mts; com o lote nº 30, medindo 576,00 mts e com o lote nº 28, medindo 612,00, com a área total de 100.000,00 (cem mil metros quadrados). CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: O imóvel fica localizado a aproximadamente 1.800 metros da rodovia, com acesso por estrada não pavimentada, sem rede de abastecimento de água (possui poço ativo) e coleta de esgotos, com energia elétrica. A localidade possui em sua totalidade sítios e fazendas. A propriedade conta atualmente com inúmeras benfeitorias, com duas casas principais e uma menor, além de outras obras, tipo caramanchões e área de lazer, bem como açudes, jardins, gramados, inúmeras árvores frutíferas e mata em redor. AVALIAÇÃO: Para cálculo do valor do imóvel será levada em conta pesquisa realizada junto aos corretores que atuam na localidade, com base em pesquisa de mercado, além dos dados obtidos junto aos autos, no caso o valor atribuído à transação do próprio imóvel. Desta forma, com as informações que me foram apresentadas, AVALIO O BEM em R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), atualizado em **R\$ 803.238,60 (oitocentos e três mil, duzentos e trinta e oito reais e sessenta centavos)**. De acordo com o 2º Ofício de Justiça de Cachoeiras de Macacu, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 903, cadastrado no INCRA sob o nº 520.012.005.274-5 e registrado em nome de Italo Cesar Balthazar Guerra e Sylvio Grande Guerra Netto, constando os seguintes gravames: 1) R-06: Usufruto vitalício em favor de Sylvio Grande Guerra Junior; 2) R-07: Penhora oriunda do presente feito. 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 de o 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 do INCRA, 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 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 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 no prazo de até quinze dias mediante caução de 30% da arrematação, 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 setembro de dois mil e vinte e seis.