

JUÍZO DE DIREITO DA SEXTA VARA CÍVEL REGIONAL DO MÉIER

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de cobrança proposta por MARIA DA GLÓRIA SANTOS DE LIMA E RAPHAEL GUSMÃO DE OLIVEIRA MOTTA em face de MARIA ALVES (Processo nº 0394779-51.2009.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. MARIA APARECIDA SILVEIRA DE ABREU, Juíza de Direito na Sexta Vara Cível Regional do Méier, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a MARIA ALVES, através de seu curador, Sérgio Alves e ao ESPÓLIO DE JORGE GOMES DE OLIVEIRA, através de seu inventariante, de que no dia **19/10/2026**, 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 **22/10/2026**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 80% do valor da avaliação, na forma do parágrafo único do art. 891 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 737, descrito e avaliado às fls. 1050/1051, em 28/04/2025. DIREITO E AÇÃO - **LAUDO DE AVALIAÇÃO**: Objeto da Avaliação: Bem imóvel: Rua Castro Alves Loja 186-A, com numeração suplementar pela Rua Coração de Maria nº 102 - Méier - Rio de Janeiro / RJ, e sua correspondente fração ideal de 1/6 (um sexto) do terreno. Inscrição municipal: 1.404.157-8. Descrição: LOJA, área de 71 m², idade 45 anos, posição e localização no trecho 001 da RUA CASTRO ALVES. Utilizado para fins comerciais, regular estado de conservação, aparentemente necessita de reparos simples. Teto rebaixado, piso em porcelanato, fachada com portas de metal, deck em alvenaria. Cumpre consignar que a loja objeto da presente avaliação é utilizada como lanchonete e padaria, e está integrada a outro imóvel, sendo este último com entrada pela Rua Coração de Maria, tendo tido suas paredes, aparentemente, derrubadas; não sendo possível, portanto, que esta OJA tenha real noção dos limites físicos da loja avaliada. De modo a dar o adequado andamento processual, e superando a dificuldade encontrada, procedi à avaliação tendo por base e parâmetro a área construída, conforme dados obtidos pela documentação acostada ao presente mandado e site da prefeitura, consulta à amostras em sites referentes à matéria, com base na documentação apresentada, ITBI, estado aparente do imóvel e ainda, considerando a área em que o imóvel está localizado. Região suprida de todos os melhoramentos públicos, tais como: rede de energia elétrica, iluminação pública, asfaltamento, rede de águas e esgotos. Próximo à linha do trem, farto comércio local, Fórum Regional do Méier, Corpo de Bombeiros, Delegacia de Polícia, hospitais, escolas. Valor do m2 considerado aproximado para o imóvel = R\$ 6.338,03 (amostras encontradas na região: m2 variável de R\$ 3.375,00 a R\$ 6.800,00) (ITBI simulação: R\$: 387.792,34). Valor da avaliação do imóvel: R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), atualizado em **R\$ 469.853,49 (quatrocentos e sessenta e nove mil, oitocentos e cinquenta e três reais e quarenta e nove centavos)**. De acordo com o 1º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 42.859 e registrado em nome de Jorge Gomes de Oliveira, constando, no R-7, penhora oriunda do presente feito. Conforme sentença acostada às fls. 70, proferida nos autos da ação de inventário nº 0056725-

12.1997.8.19.0001 (1997.001.053817-0), o imóvel fora adjudicado a Maria Alves. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 71 m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios 2023 (cota 7) e de 2026 (cotas 8 a 10), no valor de R\$ 2.286,27, mais acréscimos legais (FRE 1404157-8). 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 (Nº CBMERJ: 2341186-1). 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. Durante a alienação, os interessados deverão ficar atentos à dinâmica da contagem regressiva dos lances no site do Leiloeiro, até o encerramento do leilão. 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; 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 onze dias do mês de setembro de dois mil e vinte e seis.