

JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança proposta por LANCEPAR PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA e MARCIO CARNEIRO em face de ANA MARIA DECIMONI (Processo nº 0465928-34.2014.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. LIVINGSTONE DOS SANTOS SILVA FILHO, Juiz de Direito na Segunda Vara Cível Regional de Jacarepaguá, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a ANA MARIA DECIMONI, 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, serão vendidos a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **29/10/2026**, 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, os imóveis penhorados às fls. 424 e 476, descritos e avaliados às fls. 576 e 578, em 06/02/2026. **AUTO DE AVALIAÇÃO:** Em cumprimento do Mandado de avaliação compareci/comparecemos na Rua Florianópolis, 1521, bloco 07, aptº 201, onde, após preenchidas as formalidades legais, procedi/procedemos ao(à) avaliação do imóvel indicado, o qual fica localizado em condomínio, simples, com porteiro 24h e vaga privativa de garagem. O imóvel, de 47 m², com inscrição 1245480-7, encontra-se matriculado, no 9º Ofício de RGI, sob o número 45045. Imóvel, simples, porém em bom estado de conservação, com 02 quartos, sala, cozinha, mais área e banheiro. Atribuí, ao bem, o valor de **R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais)**. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 45.045 e registrado em nome de Ana Maria Decimoni, constando os seguintes gravames: 1) R-12: Penhora por determinação da 33ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro - RJ, oriunda dos autos da ação trabalhista proposta por Lidiane de Souza Gabriel Garcez em face de Ana Maria Decimoni (processo de nº 0101465-08.2017.5.01.0033); 2) R-13: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 47m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU no exercício de 2024, no valor de R\$ 304,55, mais acréscimos legais (Inscrição: 12454807). 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\$ 300,52, referentes aos exercícios de 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 512026-6). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 53.766,73. **AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Em cumprimento do Mandado de avaliação compareci/comparecemos à Rua Florianópolis, 1521, bloco 04, aptº 203, Praça Seca, onde, após preenchidas as formalidades legais, procedi/procedemos ao(à) avaliação indireta do imóvel indicado, o qual fica localizado em condomínio, simples, com porteiro 24h e vaga privativa de garagem. O imóvel, de 47 m², com inscrição 1245434-4, encontra-se matriculado, no 9º Ofício de RGI, sob o número 43001. Atribuí, ao bem, o valor de **R\$ 90.500,00 (noventa mil reais e quinhentos reais)**. Observação: Ressalte-se que foi realizada a avaliação indireta do

bem, considerando que, em contato com a ré, Ana Maria Decimoni, ocupante do apartamento 201, do bloco 07 (também objeto da avaliação), fui informada que o imóvel bloco 04/203 encontra-se vazio e trancado. Disse ela, ainda, que o bem era de seu falecido irmão, o qual faleceu no incêndio, ocorrido no próprio imóvel. A mesma não possui a chave do apartamento, tendo acrescentado que, em razão do referido incêndio, o mesmo encontra-se sem condições de habitação. Acrescentou que o bem possui 02 quartos, sala, cozinha, área e banheiro. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 43.001 e registrado em nome de Ana Maria Decimoni, constando os seguintes gravames: 1) R-12: Hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal; 2) AV-14: Cessão de créditos pela Caixa Econômica Federal em favor de Empresa Gestora de Ativos - EMGEA, oriundos da hipoteca do R-12; 3) Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 47m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, não existem débitos de IPTU (Inscrição 12454344). 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\$ 300,52, referentes aos exercícios de 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 512000-1). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 31.412,14. 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 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 de o exequente arrematar com créditos (independente de exibir ou não o preço). Após a juntada do edital, em caso de acordo, remissão ou adjudicação, os honorários devidos serão de 3% do valor da avaliação, a título de reembolso das despesas efetuadas pelo leiloeiro. 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 remissão 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 setembro de dois mil e vinte e seis.