JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA QUARTA VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta por ARPOADOR DE HOTÉIS E TURISMO LTDA em face de GERALDO DA SILVA LIMA FILHO, RENE FARIA DA SILVA e MARIA CRISTINA DA CRUZ FARIA DA SILVA (Processo nº 0173541-08.2019.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. ANTONIO LUIZ DA FONSECA LUCCHESE, Juiz de Direito na Quadragésima Quarta 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 GERALDO DA SILVA LIMA FILHO, RENE FARIA DA SILVA e MARIA CRISTINA DA CRUZ FARIA DA SILVA, de que no dia **14/12/2026,**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 **16/12/2026,** no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 70% do valor da avaliação, na forma do parágrafo único do art. 891 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 706, descrito e avaliado às fls. 821/822, em 05/11/2025. DIREITO E AÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: **Imóvel:** Apartamento 1203 do prédio da Rua Engenheiro Enaldo Cravo Peixoto, nº 95, distrito do Andaraí, Rio de Janeiro/RJ, e 1/48 do terreno, com direito a 02 (duas) vagas no local de estacionamento no pavimento térreo (1ª garagem) ou nos 2º ou 3º pavimentos garagem elevados, de acordo com a matrícula nº 40.107 do 10º Ofício do Registro de Imóveis da Capital/RJ e inscrição nº 3.368.983-7 na Secretaria da Fazenda Municipal (IPTU). **Descrição Prédio:** Construção do ano de 1999, conforme descrito no Cadastro do Imóvel no IPTU 2024, 12 (doze) andares, com quatro apartamentos por andar, dois elevadores sociais e um de serviço, play, piscina, sauna, academia, churrasqueira e salão de festas, portaria 24h, segundo informação do porteiro Isaías Pereira. Imóvel: O imóvel possui área edificada de 137m2, conforme disposto no Cadastro do Imóvel do IPTU-2024, possui três quartos, sendo um suíte com varanda, sala ampla com varanda, piso tipo Paviflex, lavabo, banheiro social, área de serviço, dependências de empregada, cozinha. Necessitando de reforma, segundo informação do Sr. Rene Faria da Silva, que me descreveu o imóvel pelo interfone, não tendo franqueado minha entrada. Conclusão: Assim, ante as pesquisas levadas a efeito na região através do site imobiliários ZAP Imóveis para tomada de preço de imóveis semelhantes ao avaliando, considerando-se a sua localização, dimensões, padrão do logradouro e idade, **AVALIO** o imóvel acima descrito em R$.1.100.000,00 (UM MILHÃO E CEM MIL REAIS), atualizado em **R$ 1.148.530,70 (UM MILHÃO, CENTO E QUARENTA E OITO MIL, QUINHENTOS E TRINTA REAIS E SETENTA CENTAVOS).** De acordo com o 10º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 40.107, constando os seguintes gravames; 1) R-1: Hipoteca à Caixa Econômica Federal – CEF; 2) R.2: Promessa de Venda, na qual a proprietária prometeu vender o imóvel para Rene Faria da Silva; 3) AV.3: Cessão de Crédito da Caixa Econômica Federal – CEF em favor da Empresa Gestora de Ativos – Emgea; 4) R-5: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 137m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, não existem débitos de IPTU até o exercício de 2026 (FRE: 3368983-7). 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: 6326280-2). Não há débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade até a data da expedição do edital de leilão. 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, suprindo, 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 cinco dias do mês de novembro de dois mil e vinte e seis.