JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação rescisória c/c indenizatória de proposta por PAULO MAURICIO PEREIRA DA SILVA em face de RIO MARINA RESORT IMOBILIÁRIO LTDA (Processo nº 0418885-67.2015.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. LUIZ EDUARDO DE CASTRO NEVES, Juiz de Direito na Vigésima Primeira 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 RIO MARINA RESORT IMOBILIÁRIO LTDA, através de seu representante legal, de que no dia **07/12/2026,** 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 **10/12/2026,** 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. 531, descrito e avaliado às fls. 660, em 03/08/2026. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** 1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Apartamento 403, Bloco 01, Lote 01, Quadra B, do Edifício Caiscais, Loteamento Marina Porto Itacuruçá, localizado na Rua Welldman de Queiroz, s/n, Itacuruçá, Mangaratiba/RJ, com área de 73,38m², guia de IPTU 103638.02 e RGI matrícula 400. 2. MÉTODO DE AVALIAÇÃO: Análise técnica e mercadológica, mediante comparação de informações do mercado imobiliário no Município e momento socioeconômico, sem considerar o padrão construtivo. 3. DADOS COLETADOS: a) AVALIAÇÃO INDIRETA, conforme determinado por este Juízo. 4. AVALIAÇÃO: a) Face ao exposto, concluo que o valor do ponto de partida para futuras transações imobiliárias do bem imóvel apresentado fica arbitrado no montante de **R$ 396.000,00 (trezentos e noventa e seis mil reais).** De acordo com o Ofício do RI de Mangaratiba, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 400 e registrado em nome de Rio Marina Resort Imobiliário Ltda, constando os seguintes gravames: 1) R.4: Penhora oriunda do presente feito; 2) Av-7: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 8ª Vara Cível da Comarca da Capital do Rio de Janeiro, extraída dos autos do processo nº 04335115720168190001; 3) Av.8: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 23ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, extraída dos autos do processo nº 00105862420135100 23. De acordo com a Guia de Dívida Ativa Imobiliária, existem débitos de IPTU no exercício de 2025, no valor de R$ 807,60, mais acréscimos legais (Inscrição: 10363802). 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$ 614,58, referentes aos exercícios de 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 6072453-1). Conforme informações prestadas pela Estasa, administradora do Condomínio Rio Marina Resort Residencial, não constam débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade na data da expedição do presente edital. 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, encontram-se no processo. 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. Não será deferida comissão na hipótese de remição da dívida até o dia útil anterior ao leilão e será a mesma deferida em 2,5% do valor da avaliação, caso o leilão seja suspenso por pagamento ocorrido no dia do leilão. 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 vinte e dois dias do mês de outubro de dois mil e vinte e seis.