

JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA DE FAMÍLIA DA COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de Reconhecimento e/ou Dissolução de União Estável proposta por KATY FERNANDA DE AGUIAR em face de SILVIO VALENTINO RIBEIRO (Processo nº 0020082-28.2016.8.19.0021), na forma abaixo:

A Dra. ANDREA BARROSO SILVA, Juíza de Direito na Segunda Vara de Família da Cidade de Duque de Caxias, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a SILVIO VALENTINO RIBEIRO, de que no dia **26/08/2024**, às 12:00 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER ([www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br)), pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, matriculado na JUCERJA sob o nº 079, será apregoado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **29/08/2024**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel descrito e avaliado às fls. 508. **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL:** Rua DOUTOR CARLOS ESTEVES, 390 - Vila São Luís, neste Município, verifiquei edificado o imóvel com Código 1.2069.043.002 e Inscrição 1598642, conforme cópia do IPTU apresentado, constando dois pavimentos, sendo o térreo explorado comercialmente (Casa de Festas) e o segundo pavimento a residência do Executado. No pavimento térreo consta amplo salão, copa/cozinha com pia, 2 (dois) banheiros, sendo um com trocador infantil e mezanino com duas janelas, cujo espaço é destinado para as festas, e acessado por escada com corrimão e vidro. Daí há acesso para um quarto de ferramentas e varanda do pavimento superior. Tanto cozinha quanto os banheiros são azulejados até o teto e todo o pavimento é revestido por piso frio. O segundo pavimento é composto por sala ampla, 3 (três) quartos, banheiro e varanda lateral no entorno da sala aos quartos e cozinha com porta de saída a outra varanda de acesso ao terraço, este com dois tanques e banheiro inacabado com revestimento até o teto. Dos quartos, um tem suíte e pequeno closet e o outro somente suíte. Todo o imóvel também apresenta bom acabamento e é revestido por piso frio. As escadas tem antiderrapante no piso e o guarda corpo é de mármore. O bem não possui vaga de garagem e está localizado em logradouro tranquilo, sem área de risco ao redor e é abastecido com água fornecida pela antiga CEDAE. É próximo a transportes públicos, comércio e escolas. Assim sendo, após pesquisas no mercado de imóveis da região e não encontrar imóvel com as mesmas características do bem avaliado, mas outros no mesmo bairro (ruas Cabuçu, Leandro da Mota e um outro especificando somente o bairro), quase similar, com valores praticados sobre a área construída na média de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais), aplico o valor sobre a área do terreno, posto que a área construída NÃO CONFORME que consta no espelho do IPTU não corresponde ao verificado e o referido bem ocupa toda a área do terreno, AVALIANDO O BEM DESCRITO em **R\$ 405.000,00 (quatrocentos e cinco mil reais)**. De acordo com o 3º Ofício do RI de Duque de Caxias, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 30469 e registrado em nome de Katy Fernanda de Aguiar. De acordo com a certidão de Situação Fiscal,

existem débitos de IPTU nos exercícios de 2020 e 2024 no valor de R\$ 1.781,52, mais acréscimos legais (Inscrição: 1.2.069.043.002). 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: 3919822-1). 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 parágrafo único do artigo 130 do CTN. As certidões exigidas pela 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](http://www.rymerleiloes.com.br), desde que, estejam devidamente cadastrados no site e habilitados, em até 72 horas de antecedência, para participar deste leilão. Caso os coproprietários desejem manifestar o direito de preferência, expressamente previsto no artigo 1.322 do CC, poderão comparecer pessoalmente ou por meio de seus procuradores, no escritório do Leiloeiro, situado na Av. Erasmo Braga, nº 227, Sala 1.004, Castelo/RJ, a fim de que tal direito possa ser exercido. 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 lance ofertado, 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. Cientes de que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, prevista no art. 358 do Código Penal, sob pena de detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Não havendo expediente forense na data designada, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. Caso após os inícios dos trabalhos ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente de 0,5% (meio por cento) a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será *pro rata*), sem prejuízo da reposição das despesas. – 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](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br) e no sítio do leiloeiro público: [www.rymerleiloes.com.br](http://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 dezanove dias do mês de julho de dois mil e vinte e quatro.

