

JUIZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA SEGUNDA 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 Renovação de Locação proposta por POSTO DE GASOLINA CARANGO LTDA, ora executado, em face de ALICE MARIA TAMBORINDEGUY MARTINS DA ROCHA e NARCIZA CLAUDIA SALDANHA TAMBORINDEGUY, ora exequentes (Processo nº 0054466-78.1996.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. ANDREA DE ALMEIDA QUINTELA DA SILVA, Juíza de Direito Tabelar na Vigésima Segunda 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 POSTO DE GASOLINA CARANGO LTDA, a MARCELO PIMENTA DE SOUSA E SILVA, na qualidade de sócio do executado, a JOSÉ DE SOUSA E SILVA, na qualidade de sócio do executado, e a MARIA DAS DORES PIMENTA DE SOUZA E SILVA, de que no dia **17/03/2025**, 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, serão vendidos a quem mais der acima do valor de cada avaliação, ou no dia **20/03/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor de cada avaliação, na forma do parágrafo único do art. 889 do CPC, os imóveis penhorados à fl. 1.293, descrito e avaliado às fls. 1.606/1.607 e 1.625. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** OBJETO DA AVALIAÇÃO: APARTAMENTO RESIDENCIAL. ENDEREÇO: ESTRADA DO GALEÃO 1823, APARTAMENTO 101 – JARDIM GUANABARA – ILHA DO GOVERNADOR – RJ DATA DA VISTORIA: 17/03/2018 ÁREA CONSTRUIDA: 66,00 M<sup>2</sup> TÍTULO DE PROPRIEDADE: IMÓVEL REGISTRADO NO 11º RGI SOB A MATRÍCULA 66.389 TÍTULO AQUISITIVO: COMPRA E VENDA REALIZADA EM 20/12/1984 NO 17º OFÍCIO DE NOTAS DESTA CIDADE, LIVRO 4770, ATO 70, ÀS FLS 136, INSCRIÇÃO NO IPTU: 0.065.129-9 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO: ÁREA LOCALIZADA EM VIA PRÓXIMA ÀS PRINCIPAIS ÁREAS RESIDENCIAIS, COMERCIAIS E DE SERVIÇO DAQUELE BAIRRO, PREDOMINANTEMENTE FORMADA POR CONSTRUÇÕES DE NATUREZA RESIDENCIAL E COMERCIAIS DE PADRÃO MÉDIO. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: 02 QUARTOS, 01 SALA, AMBOS OS ITENS COM PISO REVESTIDO POR TACOS DE MADEIRA E PAREDES PINTADOS COM TINTA DE COR CREME, 01 BANHEIRO E 01 COZINHA, MEDIÇÕES E PROPORÇÃO DA ÁREA DO IMÓVEL DESCRITAS NO RESPECTIVO REGISTRO DO 11º RGI ANEXO AO MANDADO. DIAGNÓSTICO DO MERCADO: A QUANTIDADE DE OFERTAS DE BENS SIMILARES É MÉDIA, E A ABSORÇÃO PELO MERCADO PODE SER CONSIDERADA NORMAL. O IMÓVEL AVALIADO ENCONTRA-SE EM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO, DENTRO DO PADRÃO CONSTRUTIVO E DE ACABAMENTO DAQUELA REGIÃO, SIMILAR A OUTROS IMÓVEIS ENCONTRADO PARA A FORMAÇÃO DE AMOSTRA, RAZÃO PELA QUAL CONSIDERO O BEM DE 'LIQUIDEZ NORMAL', DE ACORDO COM OS PADRÕES DE MERCADO E ATRIBUTOS DO IMÓVEL. METODOLOGIA EMPREGADA: COMPARATIVO DIRETO COM DADOS DE MERCADO ATRAVÉS DE PESQUISA EM SITES

ESPECIALIZADOS COMO ZAP E OLX RESULTADO DA AVALIAÇÃO: CONSIDERANDO AS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL, ATRIBUTOS CONSTRUTIVOS, ESTADO DE CONSERVAÇÃO, LOCALIZAÇÃO, OFERTA DE IMÓVEIS ASSEMELHADOS, E VALOR MERCADOLÓGICO, AVALIO O RESPECTIVO IMÓVEL NO VALOR DE R\$ 280.000, 00 (DUZENTOS E OITENTA MIL REAIS), ATUALIZADO EM R\$ 385.695,98 (TREZENTOS E OITENTA E CINCO MIL, SEISCENTOS E NOVENTA E CINCO REAIS E NOVENTA E OITO CENTAVOS). De acordo com o 11º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 66.389 e registrado em nome de José de Sousa e Silva, casado em comunhão de bens com Maria das Dores Pimenta de Souza e Silva, constando os seguintes gravames: 1) Anotação: Por determinação do Juízo de Direito da 5ª Vara da Seção Judicial Federal, face execução fiscal movida pela Fazenda Nacional em face de Supermercado Pacotão Ltda e José de Sousa e Silva; 2) R.5: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da Quinta Vara da Seção Judicial Federal, face execução fiscal movida pela Fazenda Nacional em face de Supermercado Pacotão Ltda e José de Sousa e Silva, através do processo 00.0606007-2.000606007-2; 3) R.6, Penhora oriunda do presente feito; 4) AV.7: Indisponibilidade sobre o imóvel, decidida nos autos da ação oriunda da 58ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro– RJ, processo 0102700-23.2003.5.01.0058, ; 4) R.9: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 58ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro – RJ, processo 0102700-23.2003.5.01.0058, movido por Zaira Rodrigues da Silva Correa em face de Barca do Lago Corretora de Merc. Repres. e Importação Ltda – ME e Outros. Consta Prenotado sob o nº 690090, em 17/01/2024, o Título de Cancelamento de Indisponibilidade da 58ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro– RJ, processo 0102700-23.2003.5.01.0058, datado de 17/01/2024. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 66m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, não existem débitos de IPTU até o exercício de 2024 (FRE 0065129-9). 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 até o exercício de 2023 (Nº CBMERJ: 46759-7). **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Devidamente especificado na Certidão de Ônus Reais de fls. 1140 a 1141 e espelho de IPTU de fls. 1587, cuja inscrição se reporta ao imóvel objeto desta avaliação. LOCALIZAÇÃO: Rua da Batata, 520 (galpão), Penha Circular – Rio de Janeiro/RJ IMÓVEL: Trata de imóvel comercial, localizado em área comercial, composto de dois pavimentos, onde se verifica a existência de algumas salas, sem se precisar a quantidade delas. Edificado na parte frontal do terreno, sem que se possa precisar a existência de outras edificações em seu interior. Isto porque no ato da diligência não foi disponibilizado o acesso ao imóvel e, por tal motivação a avaliação ora tratada foi realizada de forma indireta, ou seja, levando-se em consideração a metragem do terreno, bem como a metragem da área construída constante do carnê de IPTU. O estado externo do prédio se mostra regular. O mesmo não se pode precisar em relação a sua parte interna. O imóvel está localizado em região atualmente dominada pela marginalidade, há parca oferta de transporte público, bem como de comércio local. Ademais, devido à existência de uma comunidade local dominada pelo tráfico de drogas, verifica-se, entre outras limitações, o livre trânsito àquele logradouro, fazendo com que o valor comercial dos imóveis ali situados em muito esteja diminuído. Assim, considerando a área construída e sua localização, idade, preço do metro quadrado, e área edificada, AVALIO o bem acima descrito, em R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). Fonte ZAP Imóveis. De acordo com o 8º Ofício do RI, o ref.

imóvel encontra-se matriculado sob o nº 131986, tendo sido doado a Marcelo Pimenta de Souza e Silva, constando os seguintes gravames: 1) Usufruto em favor de José de Sousa e Silva e s/m Maria das Dores Pimenta de Souza e Silva; 2) R-7: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, decidida nos autos da ação de Execução Fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro (processo nº 2001.120.016459-4); 3) R-9: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, decidida nos autos da ação de Execução Fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro (processo nº 2007.001.131962-8); 4) R-10: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara Federal de Execução Fiscal do RJ, processo nº 0026265-16.2013.4.02.5101, movido pelo Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – Ibama; 5) R-11: Penhora oriunda do presente feito; 6) R-13: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 10ª Vara Federal de Execução Fiscal do RJ, processo nº 0034793-73.2012.4.02.5101, movido pela Agência Nacional de Petróleo, Gás Natural e Biocombustível – ANP em face de Marcelo Pimenta de Souza e Silva, processo nº 0034793-73.2012.4.02.5101. Nos termos da r. decisão de fls. 3.141/3.143, será alienada a plena propriedade do referido imóvel, resolvido o usufruto sobre o produto da alienação. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 1.201 m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2021 até 2024, no valor de R\$ 79.105,53, mais acréscimos legais (FRE 0939315-8). 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\$ 9.423,21, referentes aos exercícios de 2019, 2021 e 2022 (Nº CBMERJ: 2429156-9). Os créditos que recaem sobre os imóveis, 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 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 do presente leilão. 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, 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. – 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 seis dias do mês de fevereiro de  
dois mil e vinte e cinco.