

JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL REGIONAL DE BANGU

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos Autos da Ação de Execução Hipotecária proposta por ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO-POUPEX em face de ESPÓLIO DE ANTONIO LIMA FILHO e MARIA LUZIA FERREIRA LIMA (Processo nº 0011278-85.2008.8.19.0204), na forma abaixo:

O Dr. GUILHERME DE SOUZA ALMEIDA, Juiz de Direito na Segunda Vara Cível Regional de Bangu, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao ESPÓLIO DE ANTÔNIO LIMA FILHO, através de sua representante legal, Maria Luzia Ferreira Lima, ou quem fizer em suas vezes, e a MARIA LUZIA FERREIRA LIMA, por si e como representante legal do Espólio de Antonio Lima Filho, de que no dia **28/04/2025**, 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, será vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **30/04/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado à fl. 134, descrito e avaliado às fls. 203/204, em 21/08/2019. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** IMÓVEL: Apartamento 107, do bloco 1, do número 4260 da Estrada São Pedro de Alcântara, Realengo, de acordo com a matrícula 132.608 do 4º Ofício do Registro de Imóveis e inscrição 2.003.577-0 na Secretaria Municipal de Fazenda. CONDOMÍNIO: O imóvel está localizado no Condomínio Residencial Princesa Imperial que é composto por 8 blocos. Todos eles com 4 pavimentos, com 8 apartamentos por andar. O condomínio possui: 1 quadra polivalente descoberta, 1 salão de festas, churrasqueira, 1 pequena área com brinquedos infantis e um estacionamento para veículos na frente dos blocos. Todo piso das vias internas e do estacionamento é de paralelepípedo de concreto. Na entrada do condomínio fica a portaria, comum a todos os blocos, com funcionários 24 horas por dia, que controlam a entrada de pedestres e veículos. As áreas comuns estão em regular estado de conservação. EDIFÍCIO: Ocupação: residencial plurifamiliar. Tipo de construção: Prédio em estrutura de concreto armado e alvenaria de tijolos, fachada em argamassa com pintura. Porta de entrada do prédio em esquadria de alumínio. O acesso aos andares superiores é por escada. O piso dos corredores e escada é em ardósia. Fachada em regular estado de conservação. Idade (ano): 1997. APARTAMENTO: Divisão interna: sala, 2 quartos, 1 banheiro social, cozinha e área de serviço integradas. Área edificada: 52m². Estado do Imóvel: sala, quartos e corredor em piso de ardósia. Cozinha e área de serviço integrada, em piso de cerâmica, azulejo apenas na parede da pia, até o teto. Banheiro com piso em cerâmica, azulejo, apenas no compartilhamento do box, até o teto. Nas paredes na altura das janelas, existem marcas de infiltração. O estado de conservação do imóvel é regular, necessita de alguns reparos e pintura. LOCALIZAÇÃO: prédio em rua de fácil acesso. Localização da Região: a região encontra-se servida de todos os melhoramentos públicos presentes na cidade tais como redes de água e esgoto, distribuição de energia elétrica, telefone, iluminação pública, mercados, colégios, etc. METODOLOGIA AVALIATÓRIA: método comparativo direto dos dados de mercado.

Assim, considerando-se a sua localização, área construída e idade, ATRIBUO ao bem acima descrito o valor de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), atualizado em **R\$ 180.527,90 (cento e oitenta mil e quinhentos e vinte e sete reais e noventa centavos)**. De acordo com o 4º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 132.608, e registrado em nome de Antonio Lima Filho e sua esposa Maria Luzia Ferreira Lima, constando, no R-9, Hipoteca em favor da Associação de Poupança de Empréstimo – Pouplex. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 52 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, não existem débitos de IPTU, até o exercício de 2025 (FRE 2.003.577-0). 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\$ 641,20, referentes aos exercícios de 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 872091-4). Os débitos condominiais, se houver, serão informados no ato do pregão. 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 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 e habilitados, em até 72 horas de antecedência, para participar deste 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 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 um dias do mês de março de dois mil e vinte e cinco.