

JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de cobrança proposta por CONDOMÍNIO ARGENTINA em face de JOSÉ CARLOS DE LIMA GUIMARÃES e CHRISTIANE MACHADO CAVALCANTE GUIMARÃES (Processo nº 0021540-87.2014.8.19.0203), na forma abaixo:

A Dra. ANA BEATRIZ MENDES ESTRELLA, Juíza de Direito na Primeira Vara Cível Regional de Jacarepaguá, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a JOSÉ CARLOS DE LIMA GUIMARÃES e CHRISTIANE MACHADO CAVALCANTE GUIMARÃES, de que no dia **21/07/2025**, 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, matriculado na JUCERJA sob o nº 079, será apregoado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **24/07/2025**, 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 penhorado à fl. 786, descrito e avaliado às fls. 590, em 27/03/2023. DIREITO À AQUISIÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Avaliei o móvel situado na situado na Av. Claudio Besserman Viana 12, bl. 01, apto 603, Jacarepaguá, em R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), levando-se em conta o site da Prefeitura do Estado do Rio de Janeiro e os sites de venda de imóveis; atualizado em **R\$ 603.046,45 (seiscentos e três mil, quarenta e seis reais e quarenta e cinco centavos)**. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 291047 e registrado em nome de Christiane Machado Cavalcante Guimarães e seu marido Jose Carlos de Lima Guimarães, constado os seguintes gravames: 1) R-12: Alienação Fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal; 2) AV-13: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 2ª Vara Cível da Barra da Tijuca, nos autos do processo nº 0028874-47.2020.8.19.0209, movido por Ana Paula Moreira Ficheira em face de Gabriel Lucas Guimarães e Christiane Machado Cavalcante; 3) R-14: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 114 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2012 e de 2018 a 2025 no valor de R\$ 20.854,12, mais acréscimos legais (FRE 3102432-6). 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\$ 972,87, referentes aos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 3558573-6). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 198.751,57. O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos de condomínio, taxa de incêndio e IPTU até a data da realização do leilão, desde que ocorra a satisfação do crédito em favor do Exequente. 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, 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 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 do 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. 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 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 dez dias do mês de junho de dois mil e vinte e cinco.