

JUIZO DE DIREITO DA QUINQUAGÉSIMA SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO e PRESENCIAL, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Monitoria proposta por CL INCORPORAÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, AJZ INCORPORAÇÃO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e DOMPER INCORPORAÇÃO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA em face de JÚLIO CÉSAR MOREIRA DA SILVA e JOÃO MOREIRA DA SILVA FILHO (Processo nº 0207105-41.2020.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. MARIA CECILIA PINTO GONCALVES, Juíza de Direito na Quinquagésima 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 JÚLIO CÉSAR MOREIRA DA SILVA, a JOÃO MOREIRA DA SILVA FILHO e a AMANDA SOARES MOREIRA de que no dia **23/09/2025**, às 14:30 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER ([www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br)), bem como concomitantemente no Fórum da Comarca da Capital – RJ, situado na Av. Erasmo Braga nº 115, 5º andar, Castelo/RJ, 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 **24/09/2025**, 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. 889 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 555, descrito e avaliado às fls. 638, em 10/04/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Ao(s) dia(s) 10 do mês de do ano de 2024, às 13:45 horas, em cumprimento ao Mandado anexo, AVALIEI o bem penhorado, conforme se segue: Imóvel situado na Rua Helena Rebello Pereira, nº 40, Apartamento 302, Agriões, Teresópolis/RJ, sendo de frente e composto de sala, dois quartos, suíte, cozinha, despensa, banheiro, área de serviço, rouparia, banheiro de empregada e com direito a duas vagas de garagem, com área de 143,61 m<sup>2</sup>, situado em condomínio de alto padrão localizado em um dos bairros mais valorizados do Município. Encontra-se registrado no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca sob a Matrícula 25.027, Fls.02, inscrito no Cadastro de IPTU da Municipalidade sob o nº 94497. Haja vista tratar-se de avaliação indireta, esta Oficial de Justiça não procedeu à verificação do bem, sendo informada pelo porteiro do condomínio Residências Montserrat, que o apartamento 302 encontra-se desocupado. Que avalio o bem em: R\$ 810.000,00 (oitocentos e dez mil reais); atualizado em **R\$ 848.114,07 (oitocentos e quarenta e oito mil, cento e quatorze reais e sete centavos)**. De acordo com o 3º Ofício do RI, o ref. imóvel, com direito a duas vagas de garagem, encontra-se matriculado sob o nº 25.027 e registrado em nome de João Moreira da Silva Filho e sua esposa Amanda Soares Moreira, constando, no R-7, Penhora oriunda do presente feito. Os débitos de IPTU serão informados no ato do pregão (Inscrição: 94497). 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\$ 1.092,77, referentes aos exercícios de 2021 a 2024 (Nº CBMERJ: 3729106-9). Conforme informação prestada pela Administradora de Condomínios ABIM, não constam débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade até a data da expedição do

presente edital. 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. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do NCPC até o momento anterior à assinatura do termo de adjudicação ou de arrematação. Em hipótese nenhuma será deferida essa possibilidade após os referidos momentos (artigos 902 e 903, do NCPC). Os interessados em participar do leilão deverão oferecer lances presencialmente ou 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 a coproprietária deseje manifestar o direito de preferência, expressamente previsto no artigo 1.322 do CC, deverá comparecer, pessoalmente ou por meio de seus procuradores, no Fórum da Comarca da Capital – RJ, nos dias e horários agendados para o presente leilão. A venda será efetuada à vista. Caso haja proposta, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, será permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 20% (vinte por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 03 (três) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo junto ao Banco do Brasil, em 30, 60, 90 dias contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC), devendo ser apresentada a proposta nos autos do processo até 12 horas antes do leilão. No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). A oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895 §7º do NCPC. 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, ou com o pagamento inicial (e imediato) de 20% (vinte por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 48 horas; 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 julho de dois mil e vinte e cinco.