

JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de execução hipotecária proposta por ASSOCIACAO DE POUPANCA E EMPRESTIMO POUPLEX em face de LUIS CARLOS DE MESQUITA (Processo nº 0000773-43.2005.8.19.0203 – antigo 2005.203.001042-8), na forma abaixo:

A Dra. JANE CARNEIRO SILVA DE AMORIM, Juíza de Direito na Terceira Vara Cível Regional de Jacarepaguá, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a LUIS CARLOS DE MESQUITA, de que no dia **01/09/2025**, 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 **04/09/2025**, 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. 519, com a devida intimação da penhora às fls. 213, descrito e avaliado às fls. 374, em 20/04/2021. **AUTO DE AVALIAÇÃO:** DO IMÓVEL: imóvel e respectivo terreno localizado na rua Mário Barbedo, nº 111, apartamento 204, Vila Valqueire - Rio de Janeiro – RJ, devidamente registrado, caracterizado e dimensionado no cartório do Oitavo Serviço Registral de Imóveis, sob a matrícula de nº 270233 e inscrito na Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro sob o nº 0747454-7. DA EDIFICAÇÃO: Trata-se de um prédio residencial de 03 (três) andares, sem varanda nem sacada, com revestimento frontal cerâmico, janelas em alumínio, térreo com loja comercial, sem vaga de garagem registrada na escritura. LOCALIZAÇÃO: O imóvel está localizado em uma via asfaltada, com comércio e transporte público próximo. Desta forma, levando em consideração a localização e com base nos valores de venda de outros imóveis próximos AVALIO O BEM, em R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), atualizado em **R\$ 320.540,84 (trezentos e vinte mil, quinhentos e quarenta reais e oitenta e quatro centavos)**. De acordo com o 8º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 270233 e registrado em nome de Luiz Carlos de Mesquita, constando os seguintes gravames: 1) Av-2: Hipoteca a Associação de Poupança e Empréstimo Pouplex; 2) R-3: Penhora oriunda do presente feito; 3) R-4: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 78 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, não existem débitos de IPTU (FRE 0747454-7). 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: 2414044-4). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 42.143,31, existindo ação de cobrança ajuizada perante o Juízo da 3ª Vara Cível da Regional de Jacarepaguá, processo nº 0822559 46.2024.8.19.0203. 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, 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 onze dias do mês de agosto de dois mil e vinte e cinco.