

JUIZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA OITAVA 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 Despejo por Falta de Pagamento Cumulado com Cobrança proposta por ELIZABETH MONTEIRO DE BARROS em face de JOSE PAULO ALVES DE SOUZA NETO (Processo nº 0179619-13.2022.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. MAURO NICOLAU JUNIOR, Juiz de Direito na Quadragésima Oitava 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 JOSE PAULO ALVES DE SOUZA NETO, de que no dia **15/09/2025**, 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, será vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **16/09/2025**, 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. 315, descrito e avaliado às fls. 792/793, com a retificação do valor da avaliação às fls. 860 em 11/02/2025. Bem: Prédio nº 1271, na Estrada da Ligação (e respectivo terreno), Lote 16 - PAL 12090 – Taquara, Jacarepaguá/RJ. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** SALIENTO QUE DIRIGI-ME AO LOCAL INDICADO, ESTR DA LIGAÇÃO - TAQUARA, ONDE APÓS PERCORRER TODA SUA EXTENSÃO, NÃO LOCALIZEI O Nº 1271. COMPULSANDO OS AUTOS, A FIM DE TENTAR LOCALIZAR ALGUMA INFORMAÇÃO A RESPEITO DA LOCALIZAÇÃO DO ENDEREÇO, OBSERVEI QUE CONSTA NO PROCESSO UMA FOTO DO GOOGLE MAPS EM QUE APARECE O Nº 1271. RENOVANDO A DILIGÊNCIA EM 14/11/2024 ÀS 11:06HRS, ACOMPANHADA DA OJA ROSA - MATR 01/18983, PODEMOS VERIFICAR QUE NO LOCAL ONDE É APONTADO NO PROCESSO, DE ACORDO COM O GOOGLE MAPS ATUALMENTE APARECE COMO LOTE 17, INSTA ESCLARECER QUE A FOTO DO GOOGLE MAPS É DATADA DE 2017, NÃO CORRESPONDENDO A REALIDADE FÁTICA ATUAL, ATO CONTÍNUO DIRIGIMOS AO LOTE 17, ONDE FOMOS RECEBIDAS POR LEONARDO SILVEIRA DOS SANTOS, O QUAL INFORMOU SER FILHO DO PROPRIETÁRIO. INFORMOU AINDA, QUE HÁ MUITO TEMPO ATRÁS TINHA ESTAMPADO NO PORTÃO O Nº 1271, MAS, POR SOLICITAÇÃO DA IGUÁ FOI ATUALIZADO PARA NUMERAÇÃO CORRETA, LOTE 17 (PAL 12090), E QUE O IMÓVEL AO LADO DIREITO SERIA O LOTE 16 DO PAL 12090, PARA ONDE NOS DIRIGIMOS E OBSERVAMOS QUE É UM TERRENO INACESSÍVEL, TOMADO PELA MATA E POR UMA ABERTURA, ESTILO DEMOLIÇÃO, NO MURO DE FRENTE, NÃO FOI POSSÍVEL NEM AVISTAR A CASA ALI EXISTENTE, DE ACORDO COM A INFORMAÇÃO CONSTANTE NO ESPELHO DO IPTU APRESENTADO E CONFORME FOTO EM ANEXO. QUANDO LOCALIZEI O BEM OBJETO DA LIDE, PUDE OBSERVAR QUE O TERRENO É INACESSÍVEL, CONFORME DOCUMENTO DE FLS 796 DOS AUTOS, E, MESMO O CUMPRIMENTO DO R. MANDADO TENDO SIDO FEITO DE FORMA PRESENCIAL, NÃO CONSEGUI VISUALIZAR NADA NO SEU INTERIOR, SENDO CERTO QUE A TENTATIVA DE VISUALIZAÇÃO FOI FEITA POR UMA PARTE DEMOLIDA DO

MURO, E ME FOI AVISADO À ÉPOCA PARA NÃO ME DEMORAR NO LOCAL UMA VEZ QUE ALI COSTUMA APARECER MUITAS COBRAS: ASSIM, SEM A VISUALIZAÇÃO DO TERRENO EM SUA TOTALIDADE, EM VIRTUDE DA FALTA DE ACESSO, SEM A METRAGEM PRECISA DO TERRENO, SEM A VISUALIZAÇÃO DO IMÓVEL CONSTRUÍDO, NÃO RESTOU OUTRA POSSIBILIDADE SENÃO ME BALIZAR NOS PARÂMETROS FORNECIDOS DA PREFEITURA. (ESPELHO DO IPTU E SIMULAÇÃO DE ITBI) NÃO OBSTANTE, COMO FOI APRESENTADO UM PARECER TÉCNICO REALIZADO POR UM PERITO, ENGENHEIRO, TÉCNICO DE TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS, O QUAL INFORMOU COM PRECISÃO O VALOR DO IMÓVEL, COM TODAS AS CARACTERÍSTICAS, NO VALOR DE R\$ 1.036.000,00, TOMO POR BASE OS CÁLCULOS APRESENTADOS PELO PERITO E AVALIO O IMÓVEL OBJETO DA LIDE EM **R\$ 1.036.000,00 (HUM MILHÃO, TRINTA E SEIS MIL REAIS)**. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 269446 e registrado em nome de José Paulo Alves de Souza Neto. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 118m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2017 e de 2020 até 2025, no valor de R\$ 10.857,32, mais acréscimos legais (FRE 0604333-5). 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\$ 987,78, referentes aos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 287406-3). A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do NCP: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, 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. 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, que seja permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 50% (cinquenta 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 (48ª Vara Cível) junto ao Banco do Brasil, em 30, 60 e 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). 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). Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895 §7º do NCP. Na forma do artigo 892, caput, do NCP, poderá ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 48 horas. 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 N° 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 de 30% (trinta por cento) do valor lançado e 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 treze dias do mês de agosto de dois mil e vinte e cinco.