

## JUÍZO DE DIREITO DA QUINTA 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 proposta por ESPOLIO DE JOSE GIL PERES em face de ESPÓLIO DE ARMANDO PEREIRA ALVES DA SILVA (Processo nº 0130879-78.2009.8.19.0001 - antigo 2009.001.131429-8), na forma abaixo:

A Dra. MONICA DE FREITAS LIMA QUINDERE, Juíza de Direito na Quinta Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao ESPÓLIO DE ARMANDO PEREIRA ALVES DA SILVA, através de seu representante legal, ARMANDO PEREIRA ALVES DA SILVA FILHO, de que no dia **13/10/2025**, 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 apregoado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **16/10/2025**, 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. 234, com a devida intimação da penhora às fls. 229, descrito e avaliado às fls. 316, em 12/02/2024. **AUTO DE AVALIAÇÃO:** Certifico e dou fé que, em cumprimento do presente mandado procedi a avaliação do imóvel localizado no endereço indicado neste mandado na Avenida Ernani Cardoso 161, casa 28, apt 202 - Cascadura, tudo conforme documentos, onde informa que o imóvel é de uso residencial, inserido em malha urbana, localizado dentro de uma vila de casas, sendo provido de total infra estrutura como pavimentação, rede elétrica, rede de águas e esgoto, com ocupação nos imóveis circunvizinhos, sendo em sua maioria residenciais. Informo ainda que o imóvel encontra-se próximo a supermercados, unidade de saúde e com farto transporte público como ônibus, trens e o BRT. Informo que o imóvel por se localizar em frente a uma comunidade chamada Morro do Fubá, onde é grande a periculosidade, há uma depreciação no valor do imóvel, onde em se utilizando de amostras de imóveis similares e localizados no mesmo bairro avalio-o em R\$ 125.000,00, atualizado em **R\$ 130.881,80 (cento e trinta mil, oitocentos e oitenta e um reais e oitenta centavos)**. De acordo com o 8º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 102587-A e registrado em nome de Armando Pereira Alves da Silva, casado com Elenice Borges Guerra da Silva, constando, no R-2, penhora oriunda do presente feito. Conforme documentos acostados às fls. 204/206, o referido imóvel passou a pertencer plenamente a Armando Pereira Alves da Silva, nos termos do acordo firmado na ação de separação consensual, homologado pelo Juízo da 2ª Vara de Família de Jacarepaguá, nos autos do processo nº 11.187/89. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 53 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, não existem débitos de IPTU (FRE 0849837-0). 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\$ 555,59, referentes aos exercícios de 2021 a 2024 (Nº CBMERJ: 380431-7). De acordo com informações prestadas pelo departamento jurídico do Condomínio Vila Dulce Franca, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente

edital, ao valor de R\$ 359,23. 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](http://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](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; 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 seis dias do mês de agosto de dois mil e vinte e cinco.