

## JUIZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA 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 cobrança proposta por CONDOMINIO BAIRO EQUITATIVA em face de ALEXANDRE GASPARI RIBEIRO (Processo nº 0426935-58.2010.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. KATIA CILENE DA HORA MACHADO BUGARIM, Juíza de Direito na Quadragésima 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 ALEXANDRE GASPARI RIBEIRO, de que no dia **21/10/2025**, 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 apregoado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **22/10/2025**, no mesmo horário, local 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. 416, descrito e avaliado às fls. 478/480, em 30/05/2022. - **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL AVALIADO: APARTAMENTO.** Imóvel localizado na Rua Almirante Alexandrino, n. 3780, apartamento n. 401, Bloco G II, no bairro Santa Teresa. Devidamente dimensionado e caracterizado no 7º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula 13489, inscrição municipal de nº 0.058.785-7. **CARACTERISTICA DO IMÓVEL CONDOMINIO:** condomínio residencial, com 05 (cinco) blocos, B, D, E, F e G, com 04 (quatro) andares. O bloco G possui 03 (três) entradas sociais e 14 (quatorze) apartamentos, em cada entrada. Não há elevadores. O condomínio possui estacionamento, quadra poliesportiva, porteiro 24h, portão eletrônico, salão de festas e praça particular. Extremamente organizado. **IMÓVEL AVALIADO-** apt. 401: unidade residencial, com 86 m2, composto de 02 (dois) quartos, sala, banheiro social, cozinha e área de serviço. Com a colheita de informações, no local, afirma-se que o imóvel está fechado por muitos anos e, por isso, necessitando de reparos. **DA REGIÃO:** O condomínio fica localizado na parte alta do bairro de Santa Teresa, próximo ao Colégio CEAT, com área verde, com poucas opções de transporte. Há, dentro do condomínio, uma estrada de terra que dá acesso à Comunidade dos Prazeres. A região é servida de todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos. **DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PARA VENDA** As amostras foram coletadas junto aos sites de compra/venda de imóveis. Foram utilizadas 03 (três) amostras de imóveis para vender, no mesmo logradouro do imóvel avaliado. As demais amostras encontradas possuíam o mesmo valor do m2. **AMOSTRAS COLETADAS PARA AVALIAÇÃO POR M2** 1ª amostra: apartamento residencial, localizado na Rua Almirante Alexandrino, 3780, com 86 m2, valor do m2: R\$ 5.348,00 Fonte de Informação - Imobiliária Viva Real 2ª amostra: apartamento residencial, localizado na Rua Almirante Alexandrino, 3780, com 86 m2, valor do m2: R\$5.232,00 Fonte de Informação- Imobiliária Viva Real 3ª amostra: apartamento residencial, localizado na Rua Almirante Alexandrino, 3780, com 86 m2, valor do m2: R\$ 4.651,00 Fonte de Informação- Imobiliária Viva Real. **HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:** Média homogeneizada do m2: R\$ 5.077,00. Com a colheita de informações, no local, afirma-se que o imóvel está fechado por muitos anos e, por isso, necessitando de reparos. Assim, AVALIO o imóvel em R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), atualizado em **R\$ 464.455,57 (quatrocentos sessenta e quatro mil, quatrocentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta e sete centavos)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 13489-2AG e registrado em nome de Alexandre Gaspari Ribeiro,

constando os seguintes gravames: 1) R.17 Alienação Fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal; 2) R.18 Penhora oriunda do presente feito. Conforme informado pela Caixa Econômica Federal às fls. 709, o contrato de financiamento entre instituição e o executado encontra-se liquidado. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 86 m<sup>2</sup> de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2012 a 2025 no valor de R\$ 9.840,04, mais acréscimos legais (FRE 0.058.785-7). 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\$ 328,33, referentes aos exercícios de 2023 a 2024 e débitos inscritos em dívida ativa, referentes aos exercícios de 2019 a 2022 (Nº CBMERJ: 43572-7). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 430.459,24, porém, conforme petição do condomínio-autor às fls. 586/588, o imóvel será alienado ao eventual arrematante livre de todos e quaisquer débitos que venham ultrapassar o produto do leilão judicial. A alienação será livre de ônus desde que, após a satisfação do crédito executado, o produto restante seja suficiente para quitar todas as dívidas, inclusive de condomínio e impostos incidentes sobre o bem. 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 poderão 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. Cientes de que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, prevista no art. 358 do Código Penal, sob pena de detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Não havendo expediente forense na data designada, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. 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. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus. Isso vem a atender justamente o ideal do novo CPC, que tem como uma das bandeiras evitar ou tornar sem atrativos atos de procrastinação, impondo sempre severa reprimenda. – 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 oito dias do mês de agosto de dois mil e vinte e cinco.

