

JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA 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 Alienação Judicial proposta por REGINA COELI RAYES DA SILVA e CARLOS ROBERTO RAYES DA SILVA em face de LINA MARIA CECILIA RAYES DA SILVA (Processo nº 0077476-19.2017.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. MARIA CRISTINA BARROS GUTIERREZ SLAIBI, Juíza de Direito na Terceira Vara Cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a REGINA COELI RAYES DA SILVA, CARLOS ROBERTO RAYES DA SILVA, ANA MARIA DE ARAUJO RAYES DA SILVA e LINA MARIA CECILIA RAYES DA SILVA, de que no dia **25/11/2025**, às 14:30 horas, através do portal de leilões on line do Leiloeiro Público Jonas Rymer (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, serão apregoados e vendidos a quem mais der acima do valor de cada avaliação, ou no dia **26/11/2025**, no mesmo horário, local e portal, a quem mais der a partir de 50% do valor de cada avaliação, os imóveis descritos e avaliados às fls. 321/345, em 25/08/2019. **LAUDO PERICIAL: 1) Rua Mariz e Barros, nº 100, casa 01 - fundos**, inscrito na Prefeitura Municipal nº 0300247-4, C.L. 06155-6, e registrado no 11º RI matrícula nº 22.729. De acordo com o 11º Ofício do RI, o ref. imóvel, encontra-se matriculado sob o nº 22.729, tendo sido doado em sua totalidade, após o cancelamento do usufruto constante do AV. 8, a Carlos Roberto Rayes da Silva, casado com Ana Maria de Araujo Rayes da Silva, Lina Maria Cecília Rayes da Silva e Regina Coeli Rayes da Silva. Constan prenotados sob os nºs 544668, em 07/08/2012, o título Formal de Partilha da 12ª Vara de Família, de 17/05/2007, 545679, em 28/08/2012, o requerimento para averbar a Mudança de Estado Civil (separação) da 6ª Circunscrição do RCPN/RJ, Livro BA-49, Folha 198, de 23/08/2012. De acordo com certidão de RGI às fls. 890/892, o referido imóvel tem as seguintes Confrontações: O terreno da casa mede 4,50m de testada, confrontando com a rua de vila (servidão) 5m nos fundos, confrontando com o imóvel número 43 da rua Teixeira Soares; 19,70m do lado direito, em 4 segmentos de 10,30m, 2,20m, 2,40m e 4,80m confrontando com a casa II da mesma vila e com terreno pertencente ao Estado; e 17m do lado esquerdo, onde confronta com o imóvel número 92-F, da Rua Mariz e Barros. Área do terreno de 84m². Área construída de 63,40m. O terreno da vila mede na totalidade 12m de frente para a rua Mariz e Barros, 38,30m do lado direito, confrontando com o prédio número 116 dessa rua, 49,30m do lado esquerdo, confrontando com o prédio número 92 da mesma rua; e 18,70m nos fundos, em 3 segmentos de 1,50m mais 12,20m mais 5m, confrontando com o prédio número 43 da rua Teixeira Soares, A rua da vila (servidão) comum à casa II tem a área de 90m². A vila tem entrada por uma servidão que mede 1,30m de largura na frente até a extensão de 28,30m quando se alarga para 12m, confrontando com as linhas dos fundos dos prédios números 102 e 108. Nessa profundidade há uma área aberta de 12m de largura por 4m de profundidade em frente as duas casas de vila. **Valor do Laudo Pericial: R\$ 262.000,00 (duzentos e sessenta e dois mil reais); equivalente a 76.583,55 Ufirs, atualizado em R\$ 363.833,14 (trezentos e**

sessenta e três mil, oitocentos e trinta e três reais e quatorze centavos). De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2020 até 2025, no valor de R\$ 7.608,48, mais acréscimos legais (FRE 0300247-4). 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 exercício de 2024, no valor de R\$ 136,10 (Nº CBMERJ: 153824-8). **2) Rua Mariz e Barros, nº 100, casa 02 - fundos**, inscrito na Prefeitura Municipal nº 0.300.248-2, C.L. 06155-6, e registrado no 11º RI matrícula nº 22.739. De acordo com o 11º Ofício do RI, o ref. imóvel, Foreiro ao Cabido Metropolitano, encontra-se matriculado sob o nº 22.739, tendo sido doado em sua totalidade, após o cancelamento do usufruto constante do AV. 6, a Regina Coeli Rayes da Silva, Lina Maria Cecília Rayes da Silva e Carlos Roberto Rayes da Silva. De acordo com certidão de RGI às fls. 893/894, o referido imóvel tem as seguintes Confrontações: O terreno da casa mede 7,50m de frente para a rua de vila (servidão), 10,30m do lado esquerdo, confrontando com a casa I da mesma vila, 6m do lado direito, confrontando com o prédio número 116 da Rua Mariz e Barros e 13,50m nos fundos em 4 segmentos de 1,50m mais 7,40m mais 2,40m mais 2,20m, confrontando com o prédio número 43 da rua Teixeira Soares e com a casa a casa I O terreno da vila mede 1,30m de frente para a rua Mariz e Barros, 49,30m do lado esquerdo, confrontando com os imóveis números 92 e 92-F da mesma rua; do lado esquerdo mede digo lado direito mede 28,30m mais 10,20m mais 10m (4m mais 6m), confrontando com os imóveis números 102, 108 e 116 da rua Mariz e Barros, e nos fundos 1,50 mais 12,20m mais 5m, confrontando com o imóvel número 43 da rua Teixeira Soares. A rua da vila (servidão) comum à casa I tem a área de 90m². A vila tem entrada por uma servidão que mede 1,30m de largura na frente até a extensão de 28,30m quando se alarga para 12m, confrontando com as linhas dos fundos dos imóveis números 102 e 108. Nessa profundidade há uma área aberta de 12m de largura por 4m de profundidade em frente às duas casas de vila. **Valor do Laudo Pericial: R\$ 197.000,00 (cento e noventa e sete mil reais), equivalente a 57.583,82 Ufr's, atualizado em R\$ 273.569,20 (duzentos e setenta e três mil, quinhentos e sessenta e nove reais e vinte centavos).** De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU no exercício de 2024, no valor de R\$ 314,30, mais acréscimos legais (FRE 0300248-2). 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 exercício de 2024, no valor de R\$ 136,10 (Nº CBMERJ: 2088957-2). **3) Rua Mariz e Barros, nº 102, Loja**, inscrito na Prefeitura Municipal nº 0.300.246-6, C.L. 06155-6, e registrado no 11º RI matrícula nº 46.219. De acordo com o 11º Ofício do RI, o ref. imóvel, Foreiro ao Cabido Metropolitano, encontra-se matriculado sob o nº 46.219, tendo sido doado em sua totalidade, após o cancelamento do usufruto constante do AV. 9, a Carlos Roberto Rayes, casado com Ana Maria de Araujo Rayes da Silva, Lina Maria Cecília Rayes da Silva e Regina Coeli Rayes da Silva, constando os seguintes gravames: 1) R-3: Locação – conforme contrato particular de 01/09/78, Nair Rayes da Silva deu o imóvel em locação à Solar Artefatos de Gesso Ltda, pelo prazo de cinco anos, a contar de 01/09/79 e a terminar em 31/08/84; 2) R-4: Renovação de locação – em cumprimento ao respeitável mandado do M.M. Juiz de Direito da 31ª Vara desta comarca da capital, extraído dos autos da Ação Renovatória (proc. nº 3.830/84) proposta por Gessolar Artefatos de Gesso Ltda contra Nair Rayes da Silva, aos 22/09/1987, fica renovada a locação do imóvel por mais cinco anos, a começar em 01/09/1984 e terminar em 31/08/1989; 3) R-7: Adjudicação de 1/3 da nua propriedade, de acordo com a Carta de Adjudicação extraída dos autos do processo de inventário

nº 2003.001.000187-0, fica 1/3 da sua propriedade do imóvel pertencendo ao ex-cônjuge varão, Carlos Roberto Rayes da Silva. De acordo com certidão de RGI às fls. 895/897, o referido imóvel tem as seguintes Confrontações: Medindo o terreno na totalidade 5,35m de frente e fundos por 28,30m de extensão de ambos os lados, confrontando à direita com o prédio nº 108 e à esquerda com o de nº 100 (vila), ambos da rua Mariz e Barros. **Valor do Laudo Pericial: R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais), equivalente a 81.845,02 Ufir's, atualizado em R\$ 388.829,32 (trezentos e oitenta e oito mil, oitocentos e vinte e nove reais e trinta e dois centavos).** De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2019 a 2025, no valor de R\$ 55.130,01, mais acréscimos legais (FRE 0300246-6). 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 exercício de 2024, no valor de R\$ 326,72 (Nº CBMERJ: 2938380-9). **4) Rua Mariz e Barros, nº 102, sobrado**, inscrito na Prefeitura Municipal nº 1.275.000-6, C.L. 06155-6, e registrado no 11º RI matrícula nº 46.209. De acordo com o 11º Ofício do RI, o ref. imóvel, Foreiro ao Cabido Metropolitano, encontra-se matriculado sob o nº 46.209, tendo sido doado em sua totalidade, após o cancelamento do usufruto constante do AV. 9, a Carlos Roberto Rayes, casado com Ana Maria de Araujo Rayes da Silva, Lina Maria Cecília Rayes da Silva e Regina Coeli Rayes da Silva, constando os seguintes gravames: 1) Av-4: Cessão de Locação com início em 01/12/81 e término em 30/11/86, e na qual figura como locatária Tropicana Refeições Ltda; 2) R-5: Renovação de locação, de acordo com o Contrato de Locação de 01/12/86 e aditamento de 16 de março de 1987, fica renovado o contrato de locação constante da Av.4, por um período de cinco anos, a contar de 01/12/1986 para terminar esta prorrogação em 30/11/1991; 3) R-6: Renovação de locação, conforme instrumento particular de prorrogação de locação, como locadora Nair Rayes da Silva, e como locatária Tropicana Refeições Ltda, prorrogando a locação do imóvel por um período de cinco anos, a contar de 01/12/1991 para terminar em 30/11/1996. Constam, ainda, prenotados sob os nºs 544668, em 07/08/2012, o título de formal de partilha da 12ª Vara de Família, de 17/05/2007, 545679, em 28/08/2012, o requerimento para averbar a Mudança de Estado Civil (separação) da 6ª Circunscrição do RCPN/RJ, Livro BA-49, Folha 198, de 23/08/2012. De acordo com certidão de RGI às fls. 898/900, o referido imóvel tem as seguintes Confrontações: Medindo o terreno na totalidade 5,35m de frente e fundos por 28,30m de extensão de ambos os lados, confrontando à direita com o prédio nº 108 e à esquerda com o de nº 100 (vila), ambos da rua Mariz e Barros. **Valor do Laudo Pericial: R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais), equivalente a 122.767,53 Ufir's, atualizada em R\$ 583.243,98 (quinhentos e oitenta e três mil, duzentos e quarenta e três reais e noventa e oito centavos).** De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2021 a 2025, no valor de R\$ 7.964,98, mais acréscimos legais (FRE 1275000-6). 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\$ 217,80, referentes ao exercício de 2024 (Nº CBMERJ: 2136910-3). **5) Prédio nº 108, situado na rua Mariz e Barros, freguesia do Engenho Velho**. De acordo com o 11º Ofício do RI, o ref. imóvel, encontra-se matriculado sob o nº 94.068, tendo sido doado em sua totalidade, após o cancelamento do usufruto constante do AV. 5, a Regina Coeli Rayes da Silva, Lina Maria Cecília Rayes da Silva e a Carlos Roberto Rayes. De acordo com certidão de RGI às fls. 901/902, o referido imóvel tem as seguintes Confrontações: Medindo o terreno na totalidade 5,35m de frente e fundos por 28,30m

de extensão de ambos os lados, confrontando à direita com o prédio nº 116 e à esquerda com o de nº 102 e aos fundos com o nº 100. **Valor do Laudo Pericial (Rua Mariz e Barros, nº 108, loja A, matrícula nº 94.068): R\$ 521.000,00 (quinhentos e vinte e um mil reais), equivalente a 152.290,19 Ufir's, atualizada em R\$ 723.500,23 (setecentos e vinte e três mil, quinhentos reais e vinte e três centavos). Valor do Laudo Pericial (Rua Mariz e Barros, nº 108, sobrado): R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais), equivalente a 81.845,02 Ufir's, atualizado em 388.829,32 (trezentos e oitenta e oito mil, oitocentos e vinte e nove reais e trinta e dois centavos).**

Valor total atualizado: R\$ 2.721.805,27 (dois milhões, setecentos e vinte e um mil, oitocentos e cinco reais e vinte e sete centavos).

De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2021 a 2025, no valor de R\$ 24.571,18, mais acréscimos legais (FRE 3071887-8). 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\$ 163,34, referentes ao exercício de 2024 (Nº CBMERJ: 2136910-3). (Nº CBMERJ: 154084-8). Em relação aos imóveis situados na Rua Mariz e Barros nº 100 casa 01 fundos, Rua Mariz e Barros nº 100 casa 02 fundos, Rua Mariz e Barros nº 102 Loja, Rua Mariz e Barros nº 102 sobrado e Rua Mariz e Barros prédio nº 108, consta no Laudo Pericial, às fls. 333/334, a informação pertinente ao processo de desapropriação que consta no PAA 10.351, sendo os projetos de desapropriação e alinhamento aprovados, continuando os mesmos em vigor, não havendo expectativa de revogação. Caso haja uma demolição dos referidos imóveis, nada poderá ser erguido no local. Também consta, no Laudo Pericial, que, qualquer melhoria solicitada à Prefeitura só será liberada desde que não afete o estado atual e, caso seja solicitado, o responsável assinará o Termo de Desoneração para o caso de não haver qualquer indenização, por parte da Prefeitura, na melhoria que for feita, tudo conforme certidão de fls. 434/435. Os créditos que recaem sobre os imóveis, 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 artigo 130 do CTN. Caso os coproprietários desejem manifestar o direito de preferência, expressamente previsto no artigo 1.118 do CC, deverão comparecer, pessoalmente ou por meio de seus procuradores, ao escritório do Leiloeiro Jonas Rymer, situado na Av. Erasmo Braga nº 227, sala 1.004, Castelo/RJ, nos dias e horários agendados para o presente leilão. 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 presencialmente ou pela internet através do site 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 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 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 três dias do mês de outubro de dois mil e vinte e cinco.