

## JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE JACAREPAGUÁ

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO - ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de execução proposta por SUELY DE OLIVEIRA MENDES em face de SILVIA MARIA GONÇALVES MARCONI MAIA (Processo nº 0001413-46.2005.8.19.0203 - antigo 2005.203.001668-6), na forma abaixo:

A Dra. ANA BEATRIZ MENDES ESTRELLA, Juíza de Direito na 1ª Vara Cível de Jacarepaguá, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a SYLVIA MARIA GONÇALVES MARCONI MAIA, por si e como representante do ESPÓLIO DE SÉRGIO PEDRO MARCONI MAIA e seus herdeiros e sucessores, de que no dia **03/02/2026**, 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 **04/02/2026**, 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. 41, com a devida intimação da penhora à fl. 51 e 53, descrito e avaliado à fl. 210, em 18/01/2024. **AUTO DE AVALIAÇÃO:** IMÓVEL: imóvel e respectivo terreno, localizado na Rua José Lewgoy, 35, Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ. DESCRIÇÃO conforme RGI: rua Projetada 4, lote 44, quadra 23, do PAL 31.017, lado esquerdo de quem nela entra, partindo da Estrada do Quitite, pela rua projetada V e se dirige para a rua projetada R, distando 24,20m do meio do arco de concordância da esquina que a rua projetada V, faz com a rua projetada 4 - Freguesia de Jacarepaguá. CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES: o terreno mede 10,00m de frente e fundos, por 25,00m de ambos os lados confrontando à direita com os lotes 45 e 46, à esquerda com o lote 43, e nos fundos com o lote número 49, com uma área de 250,00m². DESCRIÇÃO conforme informação no local: casa residencial, com 250 m² (de acordo com o RGI) e 333m² (de acordo com o IPTU). Não foi possível ver a casa, só o local em que fica. LOCALIZAÇÃO: O imóvel está localizado em uma rua fechada, dentro de um condomínio fechado de casas (Condomínio AMA 400), com comércio e transporte público próximos. Desta forma, levando em consideração a localização e os valores de venda de outros imóveis próximos, AVALIO o imóvel acima descrito e a correspondente fração ideal de terreno em R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), atualizado nesta data em **R\$ 1.256.465,29 (um milhão duzentos e cinquenta e seis mil quatrocentos e sessenta e cinco reais e vinte e nove centavos)**. De acordo com o 9º Ofício do RGI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 143.828 e registrado em nome de Sergio Pedro Marconi Maia e sua esposa, Sylvia Maria Gonçalves Marconi Maia, constando no R-7, penhora oriunda do presente leilão. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 333 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2005 a 2009 e de 2011 a 2025 no valor de R\$ 182.143,94, mais acréscimos legais (Inscrição: 1.292.300-9). 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\$ 1.695,92, referentes aos exercícios de 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 1910888-5). 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 dezesseis dias do mês de dezembro de dois mil e vinte e cinco.