

JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL REGIONAL DA ILHA DO GOVERNADOR

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Execução de Título Extrajudicial proposta por JRV CONSULTORIA E PLANEJAMENTO S.A em face de CLAUDIA MARIA BELIZARIO CORREA e LUIZ GUSTAVO CORREA (Processo nº 0003450-34.2005.8.19.0207 - antigo 2005.207.003759-8), na forma abaixo:

A Dra. ALINE GOMES ESPINDOLA, Juíza de Direito na Primeira Vara Cível Regional da Ilha do Governador, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a CLAUDIA MARIA BELIZARIO CORREA, LUIZ GUSTAVO CORREA, JOSÉ CARLOS DE CARVALHO DIAS e MARIA DA CONCEIÇÃO DA SILVA DIAS, de que no dia **09/03/2026**, às 12:00 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER (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 **12/03/2026**, 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. 221, descrito e avaliado às fls. 382, em 10/10/2025. DIREITO E AÇÃO. **AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Recebido o presente mandado realizei a avaliação indireta do imóvel, nesta data, tendo em vista que não tive acesso ao interior da residência. FINALIDADE: Avaliação em processo que tramita na 1ª Vara Cível da Ilha do Governador. OBJETIVO: Apuração do valor de mercado imobiliário do imóvel objeto da avaliação. LOCALIZAÇÃO: Rua Quirino dos Santos 506, Apartamento 201, Jardim Guanabara, Ilha do Governador - CEP 21931-160, inscrição imobiliária 1976025-5. CARACTERÍSTICAS GERAIS: O imóvel em análise está situado no sub-bairro mais valorizado da Ilha do Governador, Jardim Guanabara. O local apresenta ocupação de imóveis residenciais com boa infraestrutura de serviços básicos. O local dispõe de todos os serviços públicos existentes na cidade, tais como: redes distribuidoras de água; energia elétrica (luz e força); telefone (sinal regular para telefonia celular); redes coletoras de esgoto; distribuição de gás e coleta de lixo.) AMOSTRAGEM: Amostra nº 1 endereço: Rua Quirino dos Santos tipo de imóvel: Cobertura área útil: 300 m², Preço: R\$ 2.200.000,00 - Valor do m²: R\$ 7.333,33. Fonte: ZAP IMÓVEIS. Amostra nº 2 endereço: Rua Quirino dos Santos. Tipo de imóvel: Cobertura, área útil: 308 m², Preço: R\$ 2.200.000,00, Valor do metro 2: R\$ 7.141,87. Fonte: ZAP Imóveis. Amostra nº 3 endereço: O PRÓPRIO IMÓVEL (VALOR VENAL SUGERIDO EM SIMULAÇÃO DE ITBI), endereço: Rua Quirino dos Santos 506. Tipo de imóvel: apartamento área útil: 285 m², preço: R\$1.780.680,00 Valor do metro 2: R\$ 6248,00 - Fonte: SITE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA AVALIAÇÃO: Tendo como referência os imóveis acima, usados como comparativos, apurei como valor médio do metro quadrado do imóvel objeto desta avaliação R\$ 6908,00. Considerei o valor do metro quadrado do imóvel e área edificada 285 m² (conforme IPTU), bem como o valor praticado, atualmente, no mercado imobiliário. Assim, avalio o imóvel em **R\$ 1.968.799,00 (um milhão, novecentos e sessenta e oito mil e setecentos e noventa e nove reais)**. De acordo com o 11º Ofício do RI, o

ref. imóvel, com direito a duas vagas para estacionamento e direito especial ao uso perpétuo da laje, na projeção da sua unidade, respeitadas as áreas de uso comum, encontra-se matriculado sob o nº 106.267 e registrado em nome de José Carlos de Carvalho Dias, casado com Maria da Conceição da Silva Dias, constando os seguintes registros e gravames: 1) R-4: Promessa de Compra e Venda realizada por José Carlos de Carvalho Dias e sua mulher Maria da Conceição da Silva Dias em favor de Luiz Gustavo Correa, casado com Claudia Maria Belizario Correa; 2) R.5: Arresto oriundo do presente feito; 3) R.6: Penhora oriunda do presente feito; 4) R.9: Penhora por determinação do Juízo da 2ª Vara Cível Regional da Ilha do Governador, extraída dos autos da ação de procedimento comum, movida por Lúcia Helena da Silveira Campos em face de Luiz Gustavo Correa e Claudia Maria Belizario Correa, processo nº 0015283-10.2009.8.19.0207; 5) Av.14: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Juiz de Fora, extraída dos autos do processo nº 0010353020235030035, movido em face de José Carlos de Carvalho Dias e Maria da Conceição da Silva; 6) Av.15: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 4ª Vara do Trabalho de Juiz de Fora, extraída dos autos do processo nº 00111288820235030038, movido em face de José Carlos de Carvalho Dias e outro; 7) Av-16: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 2ª Vara do Trabalho de Cabo Frio, extraída dos autos do processo nº 00002248320105010432, movida em face de José Carlos de Carvalho Dias e Maria da Conceição da Silva. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 285 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2003 a 2025 no valor de R\$ 626.233,18, mais acréscimos legais (FRE 19760255). 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\$ 1.426,34, referentes aos exercícios de 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 860917-4). De acordo com informações prestadas pela administradora Reina Imobiliária, não constam débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade, na data da expedição do presente edital. 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, suprindo, 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, 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 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 dezessete dias do mês de dezembro de dois mil e vinte e cinco.