

JUIZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA 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 Execução de Título Extrajudicial movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MUNIZ FREIRE em face de FELIPE GEORGE DE MATTOS (Processo nº 0291437-72.2019.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. VICTOR AGUSTIN CUNHA JACCOUD DIZ TORRES, Juiz de Direito na Vigésima 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 a FELIPE GEORGE DE MATTOS, de que no dia **27/04/2026**, 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, será vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **30/04/2026**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, o imóvel penhorado à fl. 141, descrito e avaliado às fls. 661, em 30/08/2023. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** IMÓVEL MATRÍCULA NO 11º OFÍCIO DO RGI SOB O Nº 34.569-A INSCRIÇÃO NA SMF/RJ IPTU Nº 0.158.145-3 Apartamento 601 do edifício situado na rua Felisberto Menezes nº 31, Praça da Bandeira, na freguesia do Engenho Velho, nesta cidade do Rio de Janeiro Avaliação indireta cf. Autorização do aviso 02/2016 da CCMVCIV. Compareci ao local em 30/08/23 às 10h10min, e não tive acesso ao interior do imóvel, tendo sido informada pelo porteiro, Sr Marcelo Augusto Oliveira Marcelino, que o apartamento está atualmente vazio. UTILIZADO O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO DESCRIÇÃO DO IMÓVEL IDADE: 1953 - ÁREA EDIFICADA: 80 m2 - TIPOLOGIA: apartamento - UTILIZAÇÃO: residencial - POSIÇÃO: frente CARACTERÍSTICAS PRÉDIO: Condomínio denominado Muniz Freire, contando com oito pavimentos, de ocupação residencial. Possui dois elevadores sociais e um de serviço. Entrada gradeada, porteiro 24 horas. Possui garagem e câmeras de segurança na portaria e na garagem. REGIÃO: Encontra-se servida de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, rede de água e esgotos, comércio em geral nas proximidades, serviço de transporte público próximo. CONCLUSÃO LEVANDO-SE EM CONTA DESCRIÇÃO ACIMA, ATRIBUO AO BEM ACIMA DESCRITO O VALOR DE R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais), atualizado em **R\$ 412.135,98 (quatrocentos e doze mil, cento e trinta e cinco reais e trinta e um centavos)**. De acordo com o 11º Ofício do RI, o ref. imóvel, Foreiro ao Cabido Metropolitano do Rio de Janeiro, encontra-se matriculado sob o nº 34.569-A e registrado em nome de Felipe George de Mattos, constando, no R-09, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2018 e de 2020 até 2026, no valor de R\$ 11.563,87, mais acréscimos legais (FRE 0158145-3). 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\$ 840,08, referentes aos exercícios de 2020 a 2025 (Nº CBMERJ: 87598-9). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição

do presente edital, ao valor de R\$ 107.712,03. De acordo com informação prestada pelo Cabido Metropolitano do Rio de Janeiro, a referida unidade apresenta débitos relativos ao foro anual, nos exercícios de 2017 a 2025, no valor total de R\$ 880,00. 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. O arrematante arcará com o valor relativo ao débito pendente sobre o foro do referido imóvel. Consta em andamento o Agravo de Instrumento nº 0106005-70.2025.8.19.0000, interposto por Felipe George de Mattos, ao qual não foi concedido efeito suspensivo. As certidões exigidas e previstas no Artigo 255, inciso XIX, da 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, 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 vinte e quatro dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e seis.