

JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA 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 proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ORANGE em face de JOÃO EVANGELISTA TEIXEIRA LEITE DE CARVALHO JÚNIOR (Processo nº 0098173-61.2017.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. ADRIANA MARQUES DOS SANTOS LAIA FRANCO, Juíza de Direito na 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 JOÃO EVANGELISTA TEIXEIRA LEITE DE CARVALHO JÚNIOR, de que no dia **06/04/2026**, 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, matriculado na Jucerja sob o nº 079, será vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **09/04/2026**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de **60%** do valor da avaliação, na forma do parágrafo único do art. 889 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 269, descrito e avaliado às fls. 274, com a ratificação do valor da avaliação às fls. 376, em 22/04/2023. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: IMÓVEL Rua Visconde de Caravelas, nº 70, Apartamento 402 - Botafogo/RJ, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 3º Ofício de Registro de Imóveis, sob matrícula nº 53780 e na inscrição municipal de nº 0.157.090-2 (IPTU), idade: 1955, área edificada de 96m2. **TRATA-SE DE AVALIAÇÃO INDIRETA JUSTIFICATIVA**: Avaliação Indireta em observância Aviso nº 02/2016 da CCM/VCIV, datada de 06 de abril de 2016 e Artigo 419 do Código de Normas da CGJ. Compareci ao local da diligência nas datas de 14/06/2021, às 10:00, 17/06/2021, às 12:35, e 02/07/2021, às 10:30, onde, fui informado pelos porteiros, Sr. Inácio Silva, e Sr. Alex, que o réu, João Evangelista Teixeira Leite de Carvalho Junior, não se encontrava, sendo que no dia 14/06, deixei um bilhete contendo o número de telefone celular deste OJA para contato urgente, porém, não obtive retorno, impossibilitando deste forma a realização da Avaliação na forma direta. **EDIFÍCIO**: Prédio no alinhamento da via pública, residencial, condomínio denominado Edifício Orange, dispondo de recepção, portaria e 01 (um) elevador. **DA REGIÃO**: Área encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, comércio variado, serviços de transportes, como metrô, ônibus, táxis e transportes e aplicativos. Assim, ante as pesquisas levadas a efeito na região para tomada de preço de imóveis semelhantes ao avaliando, considerando-se a sua localização, dimensões, área construída e características, padrão do logradouro, idade, **AVALIO INDIRETAMENTE** o imóvel acima descrito, em R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais); atualizado em **R\$ 1.144.822,10 (um milhão, cento e quarenta e quatro mil, oitocentos e vinte e dois reais e dez centavos)**. De acordo com o 3º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 53780 e registrado em nome de João Evangelista Teixeira Leite de Carvalho, constando os seguintes gravames: 1) Av.1: Remição de Foro; 2) Av.2: Gravames com as cláusulas de inalienabilidade e incomunicabilidade, nos termos da 3ª Vara de Órfãos e Sucessões, inventário de Horácio Gomes Leite de Carvalho; 3) R-5: Penhora oriunda do presente

feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 96m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2012 até 2026, no valor de R\$ 71.436,25, mais acréscimos legais (FRE 0157090-2). 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 valor de R\$ 868,47, referentes aos exercícios de 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 2813178-7). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$. 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 artigo 130 do CTN. 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. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, ficará autorizado que possa ocorrer alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 5 (cinco) dias. 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, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 5 (cinco) dias; 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 treze dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e seis.