

JUIZO DE DIREITO DA TRIGÉSIMA SEXTA 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 Cobrança de Cotas Condominiais proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ARAGUARY em face de ESPÓLIO DE WALDELIZ ALMEIDA LEONY e ESPÓLIO DE AUGUSTO LEONY BRITTO DA SILVA (Processo nº 0184941-19.2019.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. PAULA SILVA PEREIRA, Juíza de Direito na Trigésima Sexta Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao ESPÓLIO DE WALDELIZ ALMEIDA LEONY e ao ESPÓLIO DE AUGUSTO LEONY BRITTO DA SILVA, através do seu Inventariante Bernardo Leony, ou quem fizer em suas vezes, de que no dia **11/05/2026**, 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 **14/05/2026**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, na forma do parágrafo único do art. 889 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 426, descrito e avaliado às fls. 471, em 25/02/2025.

LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL: Situado na RUA SOARES CABRAL 47/401 – LARANJEIRAS – NESTA CIDADE, devidamente dimensionado e caracterizado no 9º Ofício de Registro de Imóveis, Matr. 96.233, inscrição municipal de nº 1332966-9 (IPTU), área edificada de 207m². Idade 1976, com direito a 1 vaga de garagem. **RESIDÊNCIA:** O imóvel encontra-se fechado há cerca de 4 anos, segundo o porteiro. **PRÉDIO:** Construído em 1976, entrada digital, zelador na parte da manhã com porteiro a partir das 13:40. Sem play, possui bicicletário, elevadores. Está com a portaria modernizada. Está no melhor trecho da Soares Cabral. **REGIÃO:** Próximo ao Fluminense Futebol Clube, Clínica Ênio Serra, vizinho ao Palácio Guanabara, serviços públicos disponíveis. **Avaliação: a Avaliação DIRETA seria o ideal. Como se trata de um prédio muito bem administrado e a metragem do imóvel é generosa, isto impactaria no valor da avaliação. Apurei que a metragem está em torno de R\$ 9.200,00. Posto isto, avalio em R\$ 1.904.400,00 (um milhão, novecentos e quatro mil e quatrocentos reais), atualizado em R\$ 1.988.419,00 (um milhão, novecentos e oitenta e oito mil, quatrocentos e dezenove reais).** De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel, com direito a uma vaga de garagem, encontra-se matriculado sob o nº 96.233, e registrado em nome de Augusto Leony Britto da Silva, casado pelo regime da comunhão de bens com Waldeliz Almeida Leony, constando os seguintes gravames: 1) R-5: Penhora em 1º Grau determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro (processo nº 2006.120.002528-3); 2) R-7: Penhora

em 2º Grau determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro (processo nº 2005.120.064342-0); 3) R-8: Penhora em 3º Grau determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro (processo nº 2008.001.399297-6) 4) R-9: Penhora em 4º Grau determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro (processo nº 0349181-25.2019.8.19.0001); 5) R-12: Penhora 5º Grau oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 207m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2002 até 2005, 2007, 2008, 2015 até 2018, 2025 e 2026, no valor de R\$ 104.689,15, mais acréscimos legais (FRE: 1332966-9). 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\$ 259,36, referentes ao exercício de 2025 (Nº CBMERJ: 2336463-1). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em janeiro/2026, ao valor de R\$ 299.723,92. 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. 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 sete dias do mês de março de dois mil e vinte e seis.