

JUÍZO DE DIREITO DA TRIGÉSIMA OITAVA VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO E PRESENCIAL, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de Despejo por Falta de Pagamento c/c Cobrança proposta por EDISON VAZ LOBO FREITAS em face de GASOLINA E LUBRIFICANTES PRIMOCAR LTDA, SEBASTIAO LUIZ CARNEIRO e JOANA LOPES CARNEIRO (Processo nº 0442547-65.2012.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. MILENA ANGELICA DRUMOND MORAIS DIZ, Juíza de Direito na Trigésima Oitava 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 JOANA LOPES CARNEIRO por si e na qualidade de curadora de SEBASTIAO LUIZ CARNEIRO e GASOLINA E LUBRIFICANTES PRIMOCAR LTDA, através de seu representante legal, de que no dia **27/07/2026**, às 14:30 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER (www.rymerleiloes.com.br), bem como concomitantemente no Fórum da Comarca da Capital – RJ, situado na Av. Erasmo Braga nº 115, 5º andar, Castelo/RJ, 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 **30/07/2026**, no mesmo horário, local e portal de leilões, a quem mais der a partir de 80% da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC e estipulado às fls. 1469/1470, o imóvel penhorado à fl. 786, descrito e avaliado às fls. 1128/1129, em 13/04/25. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** IMÓVEL - Apartamento situado na Avenida Lúcio Costa, 4700, apartamento 928 – Condomínio Barrabela Hotel Residência, Barra da Tijuca, Freguesia de Jacarepaguá, nesta cidade, de acordo com a matrícula de nº 142.244 do 9º Ofício de Registro de Imóveis e Inscrição nº 1.796.677-1 (IPTU). No entorno do imóvel há transporte público urbano (BRT, ônibus, táxis), Shoppings, escolas privadas e públicas, bancos, etc. Área edificada: 89m²; Idade: 1986. TERRENO: Está descrito, caracterizado e confrontado conforme consta nas Certidões do 9º Ofício de Registro de Imóveis, matrícula já mencionada acima. Assim, considerando-se sua localização, dimensões, área construída, padrão do logradouro e idade, avalio indiretamente a totalidade do imóvel acima descrito e a correspondente fração ideal do terreno em R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais), atualizado em **R\$ 1.670.590,21 (um milhão seiscentos e setenta mil quinhentos e noventa reais e vinte e um centavos)**. De acordo com o 9º Ofício do RI da Capital, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 142.244 e registrado em nome de Sebastião Luiz Carneiro e Joana Lopes Carneiro, constando os seguintes gravames: 1) R-26: Hipoteca em favor da Companhia Brasileira de Petróleo Ipiranga; 2) R-27: Penhora por determinação do Juízo da 5ª Vara Federal de execução fiscal do Rio de Janeiro - RJ, oriunda da ação de execução movida por ANP - Agência Nacional de Petróleo em face de Joana Lopes Carneiro - processo nº 0013018-65.2013.4.02.5101; 3) AV-28: Indisponibilidade em decorrência do R-27; 4) AV-29: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 20ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro - RJ, oriunda dos autos do processo nº 0000874-87.2011.5.01.0020; 5) R-30:

Penhora de metade do imóvel por determinação do Juízo da 8ª Vara Federal de Execução Fiscal - RJ, oriunda da ação de execução movida por Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis - ANP em face de Joana Lopes Carneiro - processo nº 0504165-78.2011.4.02.5101; 6) AV-31: Indisponibilidade em decorrência do R-30; 7) R-32: Penhora de metade do imóvel por determinação do Juízo da 6ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro - RJ, oriunda da ação de execução movida por Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis - ANP em face de Sebastião Luiz Carneiro - processo nº 0504663-48.2009.4.02.5101; 8) AV-33: Indisponibilidade em decorrência do R-32; 9) R-34: Penhora por determinação da 10ª Vara de Execução Fiscal do Rio de Janeiro - RJ, oriunda da ação movida por Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis - ANP em face de Joana Lopes Carneiro - processo nº 0501672-02.2009.4.02.5101; 10) AV-35: Indisponibilidade em decorrência do R-34; 11) R-36: Penhora oriunda do presente feito; 11) AV-37: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 58ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro - RJ, em face de Sebastião Luiz Carneiro - processo nº 0001331-58.2012.5.01.0020; 12) R-38: Penhora por determinação do Juízo da 58ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro - RJ, oriunda da ação movida por João Paulo Ferreira Martins em face de Gasolina e Lubrificantes Primocar Ltda - processo nº 0001331-58.2012.5.01.0020; 13) R-39: Penhora por determinação do Juízo da 6ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro - RJ, oriunda da ação movida por Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis - ANP em face de Sebastião Luiz Carneiro - processo nº 0534185-91.2007.4.02.5101; 14) AV-40: Indisponibilidade em decorrência do R-39; 15) AV-41: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 81ª Vara do Trabalho - RJ, oriunda da ação movida por Ulisses Moura da Silva em face de Sebastião Luiz Carneiro e outros - processo nº 0011246-38.2013.5.01.0081; 16) R-42: Penhora por determinação do Juízo da 38ª Vara Cível - RJ, oriunda da ação movida por AM PM Comestíveis Ltda - processo nº 0291897-69.2013.8.19.0001; 17) R-43: Penhora por determinação do Juízo da 11ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro - RJ, oriunda da ação movida por Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis - ANP em face de Sebastião Luiz Carneiro - processo nº 0010281-89.2013.4.02.5101; 18) AV-44: Indisponibilidade em decorrência do R-43; 19) AV-45: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 2ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro - RJ oriunda do processo nº 0101830-58.2017.5.01.0002; 20) AV-46: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 6ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro-RJ oriunda do processo nº 0534185-91.2007.4.02.5101; 21) AV-47: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 6ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro - RJ, oriunda do processo nº 0534185-91.2007.4.02.5101. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 89 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2023 a 2026 no valor de R\$ 38.144,42, mais acréscimos legais (inscrição nº 1.796.677-1). 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\$ 693,26, referentes aos exercícios de 2022 a 2025 (Nº CBMERJ: 761026-4). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 28.543,95, constando ação de cobrança em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca da Capital (processo de nº 3063659-50.2025.8.19.0001). 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 medidas e confrontações do imóvel, eventualmente constante no presente edital, são extraídas dos registros imobiliários, laudo de avaliação e demais documentos anexados aos autos. Eventuais informações a respeito de ocupação/invasão/desocupação do imóvel deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação. Na hipótese do imóvel encontrar-se tombado caberá ao arrematante observar a legislação vigente, principalmente no que se refere à conservação do bem e restrições de uso. É de responsabilidade do arrematante verificar, antes do leilão, eventual restrição de uso do imóvel, inclusive restrição construtiva, restrição ambiental, dentre outras. 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 em até 72 horas de antecedência e habilitados até o momento do leilão. Nos pagamentos mediante guia judicial, deverão ser desconsideradas as datas de vencimento indicadas nas guias, cabendo ao arrematante observar os prazos estabelecidos no presente edital. Nos termos do Artigo 895, incisos I e II, os interessados em adquirir o bem em prestações, deverão apresentar a proposta por escrito nos autos, até o início do primeiro leilão, por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, por valor que não seja considerado vil. A apresentação da proposta não suspende o leilão, conforme o § 6º do Artigo 895 do CPC. Em caso de parcelamento do valor da arrematação de bem imóvel, o saldo parcelado será garantido por hipoteca judicial a ser gravada sobre o próprio imóvel arrematado. É de exclusiva responsabilidade do arrematante efetuar o cálculo da atualização do valor das parcelas e emitir guia judicial para recolhimento do valor devido. Caso o proponente deixe de honrar a proposta homologada, ficará o mesmo obrigado a pagar multa equivalente a 25% do valor da proposta, assim como a pagar a taxa de comissão do leilão de 5% sobre o valor da proposta, sem prejuízo de outras penalidades previstas em lei. Os lances à vista deverão ser efetuados exclusivamente no site do Leiloeiro (www.rymerleiloes.com.br), sendo vencedor aquele que oferecer o maior valor. 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, além da comissão do leiloeiro, 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, ficando o arrematante remisso impedido de participar de novos leilões. A comissão do Leiloeiro, na proporção de 5% sobre o valor da arrematação, também será devida na hipótese do exequente arrematar com créditos (independente de exibir ou não o preço). Os leilões previstos neste edital ocorrerão, nos dias e horários indicados, exclusivamente em ambiente eletrônico (www.rymerleiloes.com.br), não havendo possibilidade de oferecimento de lances por meio diverso. Os leilões poderão, a critério do Leiloeiro, ser transmitidos, em tempo

real, por intermédio do site *rymerleiloes.com.br*. Entretanto, em razão de problemas técnicos, a transmissão pode não ser possível ou sofrer interrupções totais ou parciais, o que, em nenhuma hipótese, invalidará e/ou postergará o ato. Durante a alienação, os interessados deverão ficar atentos à dinâmica da contagem regressiva dos lances no site do Leiloeiro, até o encerramento do leilão, havendo ou não transmissão do ato. Ao participar do leilão, o interessado concorda com todas as condições previstas neste edital. Os lances ofertados são irretratáveis, sem direito ao arrependimento. – 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 seis dias do mês de junho de dois mil e vinte e seis.