

JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL REGIONAL DA LEOPOLDINA

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 BANCO SISTEMA S.A. em face de CLÍNICA IMPLANCROSS LTDA, JORGE SERRA BORGES, ARILDO MATOS TELES e HERSILIA AUGUSTA FONSECA BORGES (Processo nº 0002911-64.2002.8.19.0210 – antigo 2002.210.003012-0), na forma abaixo:

A Dra. CRISTINA DE ARAUJO GOES LAJCHTER, Juíza de Direito na Quarta Vara Cível Regional da Leopoldina, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a CLÍNICA IMPLANCROSS LTDA, através do seu representante legal Jorge Serra Borges, ou quem fizer em suas vezes, a JORGE SERRA BORGES, por si e como representante da Clínica Implancross Ltda, a ARILDO MATOS TELES, a HERSILIA AUGUSTA FONSECA BORGES e a REGINA CELE D'ARAÚJO CUNHA, de que no dia **05/10/2026**, 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, serão vendidos a quem mais der acima do valor de cada avaliação, ou no dia **08/10/2026**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 60% do valor de cada avaliação, na forma do parágrafo único do art. 891 do CPC, os imóveis penhorados às fls. 407, com as devidas intimações da penhora à fl. 875, descritos e avaliados às fls. 844/845, 847/848 e 850/851, com a ratificação dos valores das avaliações às fls. 926/927, em 04/08/2025, e a retificação do valor do imóvel em Paquetá às fls. 924 em 31/07/2025. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Dirigi-me à Avenida Dom Hélder Câmara, nº **9.481**, Quintino Bocaiúva onde, observadas as formalidades legais, procedi à avaliação do imóvel situado no endereço supra, levando em consideração os fatores que passo a elencar: Do Registro do Imóvel e Inscrição Imobiliária junto à Prefeitura: Imóvel: AVENIDA DOM HÉLDER CÂMARA, 9.481, QUINTINO BOCAIÚVA. Cuida-se de imóvel que recebe inscrição imobiliária fiscal municipal de número 0.319.605-2, matriculado no Cartório do Sexto Ofício do Registro de Imóveis sob o número 33164. Dados Constantes do espelho do IPTU: Inscrição Municipal: 0.319.605-2. Idade: 86 anos (1938). Área edificada: 187m2. Da Localização do Imóvel e Características do Imóvel e da Região: Trata-se de imóvel não residencial, situado na Avenida Dom Hélder Câmara, 9.481, Quintino Bocaiúva. Imóvel localizado em uma das principais artérias da Zona Norte - Avenida Dom Hélder Câmara (antiga Avenida Suburbana). Imóvel integra um conjunto de outros imóveis com numeração diversa situados em área maior e fechada, constituída atualmente pelo Colégio João Lyra Filho. Recebido, na ocasião, pelo Sr. Arildo Matos Teles Filho, Diretor do estabelecimento de ensino. Prédio inacabado com três pavimentos e um terraço. Há transporte público disponível, mormente o serviço rodoviário, com farta circulação de ônibus, havendo ainda a Estação de Trens da Supervia Quintino Bocaiúva, distante cerca de 1 km. O logradouro encontra-se pavimentado, em área de vocação de uso misto, sendo provido dos serviços públicos essenciais de energia elétrica, esgotamento sanitário, água, telefonia e iluminação pública. Da avaliação: Assim, ante as pesquisas realizadas na região para tomada de preços de imóveis semelhantes, apresentados em sites especializados, considerando

a sua localização, idade, estado geral de conservação do imóvel, AVALIO o bem acima descrito, com sua correspondente fração ideal que lhe couber em **R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), atualizado em R\$ 546.624,62 (quinhentos e quarenta e seis mil, seiscientos e vinte e quatro reais e sessenta e dois centavos)**. De acordo com o 6º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 33164 e registrado em nome de Arildo Matos Teles, constando, no R-3, Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 187m² de área edificada e área do terreno de 400 m² e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2001 até 2003 e de 2018 até 2026, no valor de R\$ 164.116,76, mais acréscimos legais (FRE 0319605-2). 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\$ 579,48, referentes aos exercícios de 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 161534-3).

LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Dirigi-me à Avenida Dom Hélder Câmara, nº 9.475, Quintino Bocaiúva onde, observadas as formalidades legais, procedi à avaliação do imóvel situado no endereço supra, levando em consideração os fatores que passo a elencar: Do Registro do Imóvel e Inscrição Imobiliária junto à Prefeitura: Imóvel: AVENIDA DOM HÉLDER CÂMARA, nº 9.475, QUINTINO BOCAIÚVA, Cuida-se de imóvel que recebe inscrição imobiliária fiscal municipal de número 0.221.951-7, matriculado no Cartório do Sexto Ofício do Registro de Imóveis sob o número 15093-A. Dados Constantes do espelho do IPTU. Inscrição Municipal: 0.221.951-7. Idade: 86 anos (1938). Área edificada: 209 m². Da Localização do Imóvel e Características do Imóvel e da Região: Trata-se de imóvel não residencial, situado na Avenida Dom Hélder Câmara, 9.475, Quintino Bocaiúva. Imóvel localizado em uma das principais artérias da Zona Norte - Avenida Dom Hélder Câmara (antiga Avenida Suburbana). Imóvel integra um conjunto de outros imóveis com numerações distintas situados em área maior e fechada constituída atualmente pelo Colégio João Lyra Filho. Recebido, na ocasião, pelo Sr. Arildo Matos Teles Filho, Diretor do estabelecimento de ensino Edificação com um pavimento, sem banheiro, constituído por seis cômodos, funcionando como sede da Direção do estabelecimento de ensino. Há transporte público disponível, mormente o serviço rodoviário, com farta circulação de ônibus, havendo ainda a Estação de Trens da Supervia Quintino Bocaiúva, distante cerca de 1 km. O logradouro encontra-se pavimentado, em área de vocação de uso misto, sendo provido dos serviços públicos essenciais de energia elétrica, esgotamento sanitário, água, telefonia e iluminação pública. Da avaliação: Assim, ante as pesquisas realizadas na região para tomada de preços de imóveis semelhantes, apresentados em sites especializados, considerando a sua localização, idade, estado geral de conservação do imóvel, AVALIO o bem acima descrito, com sua correspondente fração ideal que lhe couber em **R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais), atualizado em R\$ 710.612,02 (setecentos e dez mil, seiscientos e doze reais e dois centavos)**. De acordo com o 6º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 15093-A e registrado em nome de Arildo Matos Teles, constando os seguintes gravames: 1) R.2: Hipoteca em favor do Banco Santander Brasil S/A; 2) R.7: Penhora 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 2005.120.029372-0); 3) R.10: Penhora 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 2008.001.198972-00; 4) R-12: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 4ª Vara

Federal de Execução Fiscal, decidida nos autos da Execução Fiscal movida pelo Instituto Nacional do Seguro Social – INSS em face de Colégio João Lyra Filho e Outros (Processo nº 2004.51.01.509988-2); 5) R.16: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 9ª Vara Federal de Execução Fiscal, decidida nos autos da Execução Fiscal movida pela Fazenda Nacional em face de Colégio João Lyra Filho e Outros (Processo nº 0507469-27.2007.4.02.5101); 6) R.18: Penhora oriunda do presente feito; 7) R.19: Penhora 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 0012694-47.2010.8.19.0001); 8) R.21: Penhora 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 0368792-66.2016.8.19.0001). De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 209m² de área edificada e área de terreno de 360 m², e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2001 até 2026, no valor de R\$ 569.851,92, mais acréscimos legais (FRE 0319605-2). 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\$ 1.188,72, referentes ao exercício de 2025 (Nº CBMERJ: 117748-4).

LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Avenida Dom Hélder Câmara, nº **9.433**, Quintino Bocaiúva onde, observadas as formalidades legais, procedi à avaliação do imóvel situado no endereço supra, levando em consideração os fatores que passo a elencar: Do Registro do Imóvel e Inscrição Imobiliária junto à Prefeitura: Imóvel: AVENIDA DOM HÉLDER CÂMARA, **9.433**, QUINTINO BOCAIÚVA. Cuida-se de imóvel que recebe inscrição imobiliária fiscal municipal de número 0.222.237-0, matriculado no Cartório do Sexto Ofício do Registro de Imóveis sob o número 136.400. Dados Constantes do espelho do IPTU: Inscrição Municipal: 0.222.237-0. Idade: 86 anos (1938). Área edificada: 239 m2. Da Localização do Imóvel e Características do Imóvel e da Região: Trata-se de imóvel não residencial, situado na Avenida Dom Hélder Câmara, nº 9.433, Quintino Bocaiúva. Imóvel situado em uma das principais artérias da Zona Norte - Avenida Dom Hélder Câmara (antiga Avenida Suburbana). Recebido pela Sra. Sara, fiscal do estabelecimento comercial ali situado ("Brasil Fruti"). Loja térrea sem divisões internas. Sobreloja com dois banheiros. Terceiro pavimento parcialmente fechado com telhado, havendo um escritório com banheiro. Edificação de médio padrão construtivo. Médio estado de conservação. Há transporte público disponível, mormente o serviço rodoviário, com farta circulação de ônibus, havendo ainda a Estação de Trens da Supervia Quintino Bocaiúva, distante cerca de 1 km. O logradouro encontra-se pavimentado, em área de vocação de uso misto, sendo provido dos serviços públicos essenciais de energia elétrica, esgotamento sanitário, água, telefonia e iluminação pública. Da avaliação: Assim, ante as pesquisas realizadas na região para tomada de preços de imóveis semelhantes, apresentados em sites especializados, considerando a sua localização, idade, estado geral de conservação do imóvel, AVALIO o bem acima descrito, com sua correspondente fração ideal que lhe couber em **R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), atualizado em R\$ 765.274,48 (setecentos e sessenta e cinco mil, duzentos e setenta e quatro reais e quarenta e oito centavos)**. De acordo com o 6º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 136.400 e registrado em nome de Arildo Matos Teles, constando os seguintes gravames: 1) AV: Penhora 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 4853/1999); 2)) AV.3: Penhora 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 2002.120.055851-3); 3) AV.5: Penhora 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 2004.120.078401-3); 4) AV.7: Penhora oriunda do presente feito; 5) AV.8: Penhora 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 099691-57.2015.8.19.0001); 6) AV.10: Penhora 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 0421361-44.2016.8.19.0001); 7) R.13: Penhora 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 0312079-66.2019.8.19.0001). De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 239m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2001 até 2026, no valor de R\$ 333.643,13, mais acréscimos legais (FRE 0222237-0). 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\$ 916,66, referentes ao exercício de 2025 (Nº CBMERJ: 117851-6).

LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL AVALIADO: Prédio 268 da Rua Adelaide Alambari, na freguesia do Senhor Bom Jesus do Monte, e correspondente fração de 35% da totalidade do terreno, na ilha de Paquetá RJ, devidamente dimensionado e caracterizado no 3º Ofício de Registro de Imóveis, matrícula 9294 e na inscrição municipal de nº 0.810.471-3 (IPTU). **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:** PRÉDIO: Exclusivamente residencial, casa de frente para o logradouro, construção de 1957, centro de terreno, fachada bem conservada, pintura na cor branca, com varanda, dois portões de madeira para acesso ao imóvel. **DA REGIÃO:** O imóvel localiza-se na Ilha de Paquetá, local servido de todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, rua sem asfaltamento, rede de água e esgotos, transporte público somente a barca para o Centro de Rio (Praça XV), região bem tranquila, quase exclusivamente construída por casas, praias e com boa qualidade de vida, conforme informação dos moradores locais. **DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PARA A VENDA:** As amostras foram coletadas junto ao principal site de compra e venda de imóveis (Zap Imóveis), e todas localizadas na Ilha de Paquetá, conforme amostras abaixo e anúncios em anexo; 1ª amostra: casa com 95m², valor anunciado: R\$ 485.000,00. 2ª amostra: casa com 110m², valor anunciado: R\$ 485.000,00. 3ª amostra: casa com 70m², valor anunciado: R\$ 365.000,00. **METODOLOGIA:** foi aplicado o método comparativo descritivo para obtenção de informações, com pesquisa em sites de compra e venda de imóveis para obtenção das amostras de valores de mercado de imóveis semelhantes na mesma região. **AVALIAÇÃO:** considerando a localização do imóvel e área construída, avalio o bem acima descrito em **R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), atualizado em R\$ 546.624,62 (quinhentos e quarenta e seis mil, seiscentos e vinte e quatro reais e sessenta e dois centavos)**. De acordo com o 3º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 9294 e registrado em nome de Arildo Matos Teles e Regina Cele D'Araújo Cunha, constando, no R-13, Penhora de 50% do imóvel oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui

103m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, não existem débitos de IPTU até o exercício de 2026 (FRE 0810471-3). 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\$ 916,66, referentes ao exercício 2025 (Nº CBMERJ: 117851-6). Os créditos que recaem sobre os imóveis, inclusive os de natureza *propter rem*, serão sub-rogados sobre o preço das alienações, 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 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 dezessete dias do mês de agosto de dois mil e vinte e seis.