

JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Carta Precatória proposta pelo ESPÓLIO DE ALTAMIRO FIEL D'OLIVEIRA em face de JOSÉ MANUEL ARAVENA ZAMORA (Processo nº 0802502-52.2025.8.19.0209), expedida por determinação do Juízo de Direito da Terceira Vara Cível da Comarca de Teresópolis, na Ação de Cobrança de Cotas Condominiais relativa ao Processo 0003097-54.1999.8.19.0061 (antigo - 1999.540.002044-4), na forma abaixo:

O Dr. DIEGO ISAAC NIGRI, Juiz de Direito na Terceira Vara Cível Regional da Barra da Tijuca, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a JOSÉ MANUEL ARAVENA ZAMORA, de que no dia **20/07/2026**, 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 **23/07/2026**, 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. 891 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 139, do processo principal nº 0003097-54.1999.8.19.0061, descrito e avaliado ao ID. 262840859, em 08/09/2022.

LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL: Casa 09 e respectiva fração de 6,25% do terreno, situada na Avenida Genaro de Carvalho, nº 411 na Freguesia de Jacarepaguá, nesta Cidade do Rio de Janeiro, com direito a 2 vagas de garagem sendo uma na parte coberta e uma na parte descoberta, de acordo com a matrícula de nº 152.942 do 9º Registro de Imóveis e Inscrição 1527842-7 (IPTU). **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Construção moderna, de ocupação residencial, com estrutura de concreto e alvenaria, cuja fachada é de pintura, com portão na entrada do condomínio. No entorno do imóvel há transporte público urbano (BRT, ônibus, taxi, vans), Shoppings (Recreio Shopping, Américas Shopping, dentre outros), escolas públicas e privadas, bancos, casa lotérica, CBMERJ, hospitais e clínicas. **CASA 09:** A casa tem uma área de construção com 161,62m² e uma área de utilização exclusiva de 109,15m². Não havia ninguém no imóvel para franquear a entrada desta OJA, no dia 08/09/2022, às 9:30h. **TERRENO:** Está descrito, caracterizado e confrontado conforme consta nas Certidões digitalizadas do 9º Ofício de Registro de Imóveis, matrícula já mencionada acima e que passam a fazer parte integrante deste laudo. Assim, avalio o imóvel acima descrito e correspondente fração ideal do terreno em R\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais), atualizado em **R\$ 872.904,31 (oitocentos e setenta e dois mil, novecentos e quatro reais e trinta e um centavos)**. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 152.942 e registrado em nome de Jose Manuel Aravena Zamora, constando os seguintes gravames: 1) R-6: Penhora oriunda do presente feito, nos autos da Carta Precatória de nº 2001.001.040041-3; 2) R-7: Penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº 2007.001.192444-8, movida pelo Município do Rio de Janeiro; 3) R-8: Penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº 0370605-31.2016.8.19.0001, movida pelo Município

do Rio de Janeiro; 3) R-9: Penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº 0304784-75.2019.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro;

De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 162 m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2010 até 2026, no valor de R\$ 114.199,92, mais acréscimos legais (FRE 1527842-7). 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\$ 1.177,07, referentes aos exercícios de 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 649868-7). Os débitos condominiais da referida unidade, até o mês de 04/2025, era de R\$ 78.887,38. 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 N° 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 exhibir 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 três dias do mês de julho de dois mil e vinte e seis.