

## JUÍZO DE DIREITO DA QUINTA VARA DE FAMÍLIA DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da execução proposta por MARIA EMÍLIA SOARES DA HORA em face de JOÃO CARLOS MARTINS DE LIMA VASSALLO (Processo nº 0463786-23.2015.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. FLORENTINA FERREIRA BRUZZI PORTO, Juíza de Direito na Quinta Vara de Família da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a JOÃO CARLOS MARTINS DE LIMA VASSALLO, de que no dia **14/09/2026**, às 12:00 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER ([www.rymerleiloes.com.br](http://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 **17/09/2026**, 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. 521, descrito e avaliado à fl. 959, em 29/04/2026. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** IMÓVEL situado na rua México, nº 41, bloco E, apartamentos 1701, 1702, 1703, 1704 e 1705, Centro. Encontram-se servidos pelos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e de esgoto. AVALIO os imóveis descritos em **R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o conjunto de Apartamentos, e a fração de 59/10.000 do domínio útil do terreno, foreiro ao Domínio da União, encontram-se matriculados sob o nº 22626-2-AO e registrados em nome de Maria Emília Soares da Hora e João Carlos Martins de Lima Vassallo. Entretanto, conforme se verifica da Carta de Arrematação e do Auto de Arrematação extraídos dos autos da ação de alienação de coisa comum, proposta por Maria Emília Soares da Hora em face de João Carlos Martins de Lima Vassallo, que tramitou perante o Juízo da 9ª Vara Cível da Comarca da Capital - RJ sob o nº 0313952-77.2014.8.19.0001, João Carlos Martins de Lima Vassallo exerceu o direito de preferência na arrematação do referido imóvel, tornando-se proprietário da integralidade do bem. Constan os seguintes gravames: 1) R-06: Penhora por determinação do Juízo da 29ª Vara Cível da Comarca da Capital - RJ, extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, proposta por Maria Emília Soares da Hora em face de João Carlos Martins de Lima Vassallo (processo de nº 0286981-21.2015.8.19.0001); 2) R-07: Penhora oriunda do presente feito; 3) R-08: Penhora por determinação do Juízo da 22ª Vara Cível da Comarca da Capital - RJ, extraída dos autos da ação de execução de título extrajudicial, proposta por Maria Emília Soares da Hora em face de João Carlos Martins de Lima Vassallo (processo de nº 0424160-60.2016.8.19.0001); 4) R-09: Penhora oriunda do presente feito; 5) R-10: Penhora por determinação deste Juízo, extraída dos autos dos Embargos à Execução nº 0328650-20.2016.8.19.0001, movidos por João Carlos Martins de Lima Vassallo em face de Maria Emília Soares da Hora; 6) AV-11: Indisponibilidade oriunda do presente feito; 7) R-12: Reforço da penhora oriunda do presente feito; 8) R-13: Penhora por determinação da 9ª Vara Cível da Comarca da Capital - RJ, extraída dos autos da Ação de Revisão de Alimentos, proposta por João Carlos Martins de Lima Vassallo em face de Maria Emília Soares da Hora (processo de

nº 0280067-38.2015.8.19.0001); 9) R-14: Reforço da penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, a Sala 1701, possui 29 m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU no exercício de 2026, no valor de R\$ 2.149,03, mais acréscimos legais (FRE 0553860-8). Conforme Certidão Negativa de Débito, emitida pelo Funesbom, o ref. imóvel não apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios (Nº CBMERJ: 2168476-6). De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, a Sala 1702, possui 78 m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU no exercício de 2026, no valor de R\$ 5.112,51, mais acréscimos legais (FRE 0553861-6). Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o ref. imóvel apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 168,08, referente ao exercício de 2025 (Nº CBMERJ: 3023770-5). De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, a Sala 1703, possui 45 m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU no exercício de 2026, no valor de R\$ 3.116,96, mais acréscimos legais (FRE 0553862-4). Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o ref. imóvel apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 112,09, referente ao exercício de 2025 (Nº CBMERJ: 1567630-7). De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, a Sala 1704, possui 59 m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU no exercício de 2026, no valor de R\$ 3.963,37, mais acréscimos legais (FRE 0553863-2). Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o ref. imóvel apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 168,08, referente ao exercício de 2025 (Nº CBMERJ: 787757-4). De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, a Sala 1705, possui 107 m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU no exercício de 2026, no valor de R\$ 6.867,14, mais acréscimos legais (FRE 0553864-0). Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o ref. imóvel apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 336,20, referente ao exercício de 2025 (Nº CBMERJ: 2299467-7). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 87.782,17, constando em trâmite ação de cobrança perante o Juízo da 7ª Vara Cível da Regional da Barra da Tijuca, sob o nº 3069208-41.2025.8.19.0001. Conforme consulta ao Histórico Financeiro de Imóvel da União, o bem possui débitos no montante de R\$ 4.362,89, referentes a encargos lançados sobre imóvel dominial administrado pela Secretaria do Patrimônio da União – SPU. 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 de o 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](http://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](http://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 de o 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](http://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](http://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](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br) e no sítio do leiloeiro público: [www.rymerleiloes.com.br](http://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 oito dias do mês de julho de dois mil e vinte e seis.