

JUIZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA 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 Extinção de Condomínio proposta por JULIE ALEXANDRA HUGHES em face de PAUL ALLEN SELIGSON (Processo nº 0247229-76.2014.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. ADMARA FALANTE SCHNEIDER, Juíza de Direito na Quadragésima 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 JULIE ALEXANDRA HUGHES e a PAUL ALLEN SELIGSON, de que no dia **28/09/2026**, 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 **01/10/2026**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 60% do valor da avaliação, na forma do parágrafo único do art. 891 do CPC, o imóvel descrito e avaliado às fls. 1.245/1.246, em 28/02/2026. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Justificativa: não houve quem franqueasse a entrada desta Oficial no imóvel. **IMÓVEL:** número 587 da Rua Joaquim Murtinho, Santa Teresa, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 7º Ofício do Registro Geral de Imóveis sob o número 21172, e pela inscrição municipal de nº 0113118-4 (IPTU), área edificada 1132m². **EDIFÍCIO:** Imóvel residencial. Construção antiga. Não sendo possível detalhar características do imóvel, não havendo visão deste da via pública. **DA REGIÃO:** Área predominantemente residencial, presença de imóveis antigos; havendo relevante valor turístico e histórico. Topografia acidentada. Servida por algum dos melhoramentos públicos do Município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública e transporte público. **METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** Foi utilizado o mercado de compra e venda no mês de fevereiro/2026 e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis similares ao do avaliado, com os preços médios à vista, considerando-se a sua localização, dimensões, área construída e características, padrão do logradouro e idade; sendo as fontes as usuais e ao tempo das diligências. Avalio o imóvel acima descrito, em **R\$ 2.900.000,00 (dois milhões e novecentos mil reais)**. Às fls. 744/754, consta Laudo de Avaliação Direta anterior, que informa que o Prédio possui as seguintes características: Terreno com diversas edificações a serem individualizadas, com construção datada de 1938 inicialmente (conforme guia de IPTU) com as seguintes especificidades: 1) Casa Principal: Possui uma edificação principal com 3 andares, sendo que no primeiro há 3 suítes, e uma área onde é possível estacionar automóveis. No segundo andar há 1 sala com biblioteca, 3 suítes, 2 quartos, e 2 suítes com entrada lateral. No terceiro pavimento há 1 quarto com 1 banheiro em frente, sendo acessado por 1 escada caracol. Já quarto andar há 1 suíte com acesso pela área externa. 2) Área externa da casa/lazer: Foram encontrados ali diversas áreas de lazer e funcionais que relaciono a seguir: - 1 piscina de tamanho médio, sauna, banheiros, jardim de inverno, - 1 churrasqueira com área e banheiros - cozinha com quarto e despensa. 3) Bangalô: Há um pequeno bangalô construído a parte, com cozinha, banheiro e quarto e sala onde a cama fica na área superior e a sala embaixo. Bom estado de conservação. 4)

Prédio superior: Na parte superior do terreno há um outro prédio, sendo que este possui 5 unidades a seguir relacionadas, todos anexos ao mesmo prédio: Casa com 2 suítes no térreo, e 1 grande quarto e sala ao lado, sendo que esta última é bem maior, com dois pavimentos, sendo no primeiro uma grande sala com cozinha americana, e no segundo um quarto grande onde dentro deste há um outro quarto muito pequeno, podendo este funcionar como closet ou escritório pelo tamanho reduzido. - Casa anexa onde no primeiro pavimento possui 1 quarto e 1 suíte, sendo esta com um jardim externo, sendo o cômodo em melhor estado de conservação podendo avaliá-lo como bom. No segundo há 1 quarto com um banheiro em frente. 5) Área com mata: No final do terreno há uma área com mata sem edificações, havendo somente plantas e árvores. 6) Garagem: Logo no início do imóvel há uma garagem desativada, possuindo uma entrada independente, sendo utilizado como quarto e depósito. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 21172 e registrado em nome de Julie Alexandra Hughes e Paul Allen Seligson, casado com Carmen Dolz Porcar pelo regime da comunhão de bens; na proporção de 33,33% para a primeira e 66% para a segunda. Constando, no R-17, 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 em face de Julie Alexandra Hughes e Paul Allen Seligson (Processo nº 0289372-70.2020.8.19.0001). De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 1.132m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2016 até 2026, no valor de R\$ 604.468,33, mais acréscimos legais (FRE 0113118-4). 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\$ 1.788,18, referentes aos exercícios de 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 2077947-6). 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 as partes desejem manifestar o direito de preferência expressamente previsto no parágrafo 1º do artigo 843 do CPC, deverão comparecer pessoalmente ou por meio de seus procuradores, no Fórum da Comarca da Capital – RJ, situado na Av. Erasmo Braga nº 115, 5º andar, Castelo, Rio de Janeiro / RJ, nos dias e horários agendados para o 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, 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 trinta dias do mês de julho de dois mil e vinte e seis.