

JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA PRIMEIRA 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 Cobrança de Cotas Condominiais proposta por BANCO BRADESCO S/A em face de ADAE PRESTAÇÃO DE SERVICOS EM RECURSOS HUMANOS, UBIRATAN XAVIER DA SILVA e CARMEN FERREIRA FREITAS (Processo nº 0074307-29.2014.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. LINDALVA SOARES SILVA, Juíza de Direito na Décima Primeira 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 ADAE PRESTAÇÃO DE SERVICOS EM RECURSOS HUMANOS, através do seu representante legal, a UBIRATAN XAVIER DA SILVA, a CARMEN FERREIRA FREITAS, a AIMOJARA XAVIER DA SILVA, a ALYSSON SOARES DE MENDES PEIXOTO, a UBIRAJARA XAVIER DA SILVA e a MARIA ANGÉLICA FERNANDES TEIXEIRA de que no dia **20/10/2025**, 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 **23/10/2025**, 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. 889 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 1.073, descrito e avaliado às fls. 1.086/1.087, com a retificação do valor da avaliação às fls. 1.337 em 12/02/2025. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: IMÓVEL:** Situado na Rua Gilberto Cardoso, nº 200, apartamento 1004, Leblon, devidamente dimensionado e caracterizado no 2º Ofício de Registro de Imóveis sob matrícula número 37150 e na inscrição municipal número 1.162.257-8. **PRÉDIO/APARTAMENTO:** O prédio tem data de construção de 1972. O apartamento faz parte do condomínio do Edifício Antares e possui área oficialmente edificada de 82 metros quadrados, conforme extraído do IPTU. O imóvel possui direito a uma vaga de garagem. O prédio tem elevadores e portaria 24 horas. **DA AVALIAÇÃO INDIRETA E METODOLOGIA:** no dia 15 de maio de 2024, às 8 horas, foi feita tentativa de vistoria no local, porém o ocupante Vinícius (locatário) não consentiu a entrada desta oficial para verificação do estado do imóvel. Dessa forma, foi feita pesquisa comparativa de preços nos portais de anúncios de imóveis pela média do metro quadrado e consulta junto a municipalidade para fins fiscais. **DA REGIÃO:** Encontra-se servida de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos e transporte. Avalio o imóvel acima descrito em **R\$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais)**. De acordo com o 2º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 37150 e registrado em nome de 1) Ubiratan Xavier da Silva, casado com Carmen de Carvalho Ferreira, 2) Aimojara Xavier da Silva, casada com Alysson Soares de Mendes Peixoto e 3) Ubirajara Xavier da Silva, casado com Maria Angélica Fernandes Teixeira, na proporção de 1/3 para cada um; constando os seguintes gravames: 1) R-6: Penhora de 1/3 do imóvel oriunda do presente feito; 2) AV-7: Indisponibilidade dos bens de Carmen de Carvalho Ferreira, processo 00101638720145010004, do Tribunal Regional do Trabalho do Rio de Janeiro; 3) R-8: Penhora de 1/3 do imóvel, determinada pelo Juízo de Direito da 7ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro, processo nº 0026704-

61.2012.4.02.5101. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 82m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU referentes a 02 cotas do exercício de 2025, no valor de R\$ 678,20, mais acréscimos legais (FRE 1162257-8). Conforme Certidão Negativa de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel não apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, nos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 472807-7). De acordo com informação prestada pela Protel Condomínios, não há débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade até a data da expedição do edital de leilão. Os débitos de IPTU se subrogam no valor da arrematação na forma do art. 130, parágrafo único, do CTN e o arrematante responde pela integralidade do débito condominial do imóvel, se houver, tendo em conta o caráter propter rem dessa verba. 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, suprindo, 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 e habilitados em até 72 horas de antecedência do 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, 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. – 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 doze dias do mês de setembro de dois mil e vinte e cinco.