

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

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO e PRESENCIAL, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta por ESPÓLIO DE MANUEL RINALDO CHAVES em face de FERNANDO TARTARI (Processo nº 0006661-72.2005.8.19.0209 – antigo 2005.209.006349-9), na forma abaixo:

O Dr. MARIO CUNHA OLINTO FILHO, 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 FERNANDO TARTARI e a MARIA ALICE RUSSO TARTARI, de que no dia **15/12/2025**, às 14:30 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER (www.rymerleiloes.com.br), bem como concomitantemente no Fórum da Comarca da Capital – RJ, situado na Av. Erasmo Braga nº 115, 5º andar, Castelo/RJ, pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, matriculado na Jucerja sob o nº 079, será vendido a quem mais der acima do valor de cada avaliação, ou no dia **16/12/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor de cada avaliação, na forma do parágrafo único do art. 889 do CPC, os imóveis penhorados à fl. 401, descritos e avaliados às fls. 602/614, em 27/08/2025 e 02/09/2025. **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA:** Rua Professor Taciell Cylleno, nº 624, apartamento 101 - Recreio dos Bandeirantes, com direito a 2 vagas de garagem, onde eu Oficial de Justiça Avaliador infra-assinado, me encontrava em diligência, a fim de dar cumprimento ao Respeitável Mandado, após as formalidades legais, tendo sido franqueada a entrada pela moradora, passei então a proceder à AVALIAÇÃO. Trata-se de um apartamento com 88 m², composto por dois quartos mais uma suíte, com piso laminado, varanda, cozinha e área em cerâmica. O imóvel possui uma localização nobre no bairro Recreio dos Bandeirantes, na proximidade da praia, de escolas e comércio. Assim sendo em vista a localização do mesmo, sua composição e ainda pesquisa feita na região. Utilizando o método comparativo, AVALIO o imóvel, em **R\$ 580.000,00 (quinhentos e oitenta mil reais)**. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 293110 e registrado em nome de Fernando Tartari e sua mulher Maria Alice Russo Tartari. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 88m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, não existem débitos de IPTU pendentes sobre o referido imóvel até o exercício de 2025 (FRE 3082374-4). 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 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 3407088-8). **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA:** Rua Professor Taciell Cylleno, nº 624, apartamento 201, Recreio dos Bandeirantes, com direito a 2 vagas de garagem, onde eu Oficial de Justiça Avaliador infra-assinado, me encontrava em diligência, a fim de dar cumprimento ao Respeitável Mandado, após as formalidades legais, tendo sido franqueada a entrada pela moradora, passei então a proceder à AVALIAÇÃO. Trata-se de um apartamento com 88 m², composto por dois quartos mais uma suíte, varanda, cozinha e área em cerâmica, sala e circulação em granito. O imóvel possui uma localização nobre no bairro Recreio dos Bandeirantes, na proximidade da praia, de escolas e comércio. Assim sendo em vista a localização do mesmo, sua composição e ainda pesquisa feita na região. Utilizando o método comparativo, AVALIO o imóvel, em **R\$ 580.000,00 (quinhentos e oitenta mil reais)**. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 293118 e registrado em nome de Fernando Tartari e sua mulher Maria Alice Russo Tartari. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 88m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, não existem

débitos de IPTU pendentes sobre o referido imóvel até o exercício de 2025 (FRE 3082382-7). 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 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 3407096-1). **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA:** Rua Professor Taciél Cylleno, nº 624, apartamento 202 - Recreio dos Bandeirantes, com direito a 2 vagas de garagem, onde eu Oficial de Justiça Avaliador infra-assinado, me encontrava em diligência, a fim de dar cumprimento ao Respeitável Mandado, após as formalidades legais, tendo sido viabilizada a entrada no imóvel pelo administrador, passei então a proceder à AVALIAÇÃO. Trata-se de um apartamento com 89 m2, composto por dois quartos mais uma suíte, com piso laminado, varanda, cozinha e área em cerâmica e sala, banheiro social e circulação em granito. O imóvel possui uma localização nobre no bairro Recreio dos Bandeirantes, na proximidade da praia, de escolas e comércio. Assim sendo em vista a localização do mesmo, sua composição e ainda pesquisa feita na região. Utilizando o método comparativo, AVALIO o imóvel, em **R\$ 585.000,00 (quinhentos e oitenta e cinco mil reais)**. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 293119 e registrado em nome de Fernando Tartari e sua mulher Maria Alice Russo Tartari. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 89m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, não existem débitos de IPTU pendentes sobre o referido imóvel até o exercício de 2025 (FRE 3082383-5). 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 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 3407097-9). **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA:** Rua Professor Taciél Cylleno, nº 624, apartamento 301 - Recreio dos Bandeirantes, com direito a 3 vagas de garagem, onde eu Oficial de Justiça Avaliador infra-assinado, me encontrava em diligência, a fim de dar cumprimento ao Respeitável Mandado, após as formalidades legais, tendo sido franqueada a entrada pelo adminstrador Sr. Alberto, passei então a proceder à AVALIAÇÃO. Trata-se de um apartamento tipo cobertura com 161 m2, composto por dois quartos mais uma suíte, com piso laminado, varandas com piscina, cozinha e área em cerâmica e sala, banheiro social e circulação em granito. O imóvel possui uma localização nobre no bairro Recreio dos Bandeirantes, na proximidade da praia, de escolas e comércio. Assim sendo em vista a localização do mesmo, sua composição e ainda pesquisa feita na região. Utilizando o método comparativo, AVALIO o imóvel, em **R\$ 1.040.000,00 (um milhão e quarenta mil reais)**. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 293126 e registrado em nome de Fernando Tartari e sua mulher Maria Alice Russo Tartari. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 161m² de área edificadae conforme a Certidão de Situação Fiscal, não existem débitos de IPTU pendentes sobre o referido imóvel até o exercício de 2025 (FRE 3082390-0). 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 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 3407104-3). **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA:**Rua Professor Taciél Cylleno, nº 624, apartamento 302 - Recreio dos Bandeirantes, com direito a 3 vagas de garagem, onde eu Oficial de Justiça Avaliador infra-assinado, me encontrava em diligência, a fim de dar cumprimento ao Respeitável Mandado, após as formalidades legais, tendo sido franqueada a entrada pelo morador, passei então a proceder à AVALIAÇÃO. Trata-se de um apartamento tipo cobertura com 163 m2, composto por dois quartos mais uma suíte, em porcelanato, varandas com piscina e área gourmet, cozinha e área em cerâmica e sala, banheiro social e circulação em porcelanato. O imóvel possui uma localização nobre no bairro Recreio dos Bandeirantes, na proximidade da praia, de escolas e comércio. Assim sendo em vista a localização do mesmo, sua composição e ainda pesquisa feita na região. Utilizando o método comparativo, AVALIO o imóvel, em **R\$ 1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil reais)**. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 293127 e registrado em nome de Fernando Tartari e sua mulher Maria Alice Russo Tartari. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 163m² de área edificada e conforme a Certidão de

Situação Fiscal, não existem débitos de IPTU pendentes sobre o referido imóvel até o exercício de 2025 (FRE 3082391-8). 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 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 3407105-0). **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA:** Rua Professor Taciél Cylleno, nº 624, apartamento 303 - Recreio dos Bandeirantes, com direito a 3 vagas de garagem, onde eu Oficial de Justiça Avaliador infra- assinado, me encontrava em diligência, a fim de dar cumprimento ao Respeitável Mandado, após as formalidades legais, tendo sido franqueada a entrada pelo morador Rafael, passei então a proceder à AVALIAÇÃO. Trata-se de um apartamento tipo cobertura com 163 m2, composto por dois quartos mais uma suíte, com piso laminado, varandas com piscina e área de churrasco, cozinha e área em cerâmica e sala, banheiro social e circulação em granito. O imóvel possui uma localização nobre no bairro Recreio dos Bandeirantes, na proximidade da praia, de escolas e comércio. Assim sendo em vista a localização do mesmo, sua composição e ainda pesquisa feita na região. Utilizando o método comparativo, AVALIO o imóvel, em **R\$ 1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil reais)**. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 293128 e registrado em nome de Fernando Tartari e sua mulher Maria Alice Russo Tartari. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 163m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, não existem débitos de IPTU pendentes sobre o referido imóvel até o exercício de 2025 (FRE 3082392-6). 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 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 3407106-8). **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA:** Rua Professor Taciél Cylleno, 624 304 - Recreio dos Bandeirantes, com direito a 3 vagas de garagem, onde eu Oficial de Justiça Avaliador infra-assinado, me encontrava em diligência, a fim de dar cumprimento ao Respeitável Mandado, após as formalidades legais, tendo sido franqueada a entrada pelo morador Cláudio, passei então a proceder à AVALIAÇÃO. Trata-se de um apartamento tipo cobertura com 161 m2, composto por dois quartos mais uma suíte, com piso laminado, varandas, com piscina e área gourmet, cozinha e área em cerâmica e sala, banheiro social e circulação em granito. O imóvel possui uma localização nobre no bairro Recreio dos Bandeirantes, na proximidade da praia, de escolas e comércio. Assim sendo em vista a localização do mesmo, sua composição e ainda pesquisa feita na região. Utilizando o método comparativo, AVALIO o imóvel, em **R\$ 1.040.000,00 (um milhão e quarenta mil reais)**. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 293129 e registrado em nome de Fernando Tartari e sua mulher Maria Alice Russo Tartari. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 161m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, não existem débitos de IPTU pendentes sobre o referido imóvel até o exercício de 2025 (FRE 3082393-4). 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 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 3407107-6). Os créditos que recaem sobre os imóveis, 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 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 presencialmente ou 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 dezoito dias do mês de novembro de dois mil e vinte e cinco.