

**JUÍZO DE DIREITO DA 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 Obrigação de Fazer proposta por FABIO FRANCA AFFONSO e VERÔNICA AGUIAR FERREIRA AFFONSO em face de ESPÓLIO DE JOÃO DA COSTA MENDES (Processo nº 0203073-90.2020.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. MARISA SIMOES MATTOS PASSOS, Juiz de Direito na 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 ao ESPÓLIO DE JOÃO DA COSTA MENDES, através da inventariante, Andréa Derizans da Costa Mendes, de que no dia **03/02/2026**, 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 **04/02/2026**, 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. 889 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 612, com a devida intimação da penhora à fl. 678, descrito e avaliado às fls. 741/742, em 26/05/2025.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** JUSTIFICATIVA: Compareci, em 17/6/2025, às 10h15, na Praia de Botafogo 198, ocasião em que não pude acessar o imóvel em razão de encontrar-se fechado e desocupado, conforme informação do Sr. Felipe Mendes, porteiro. IMÓVEL Apartamento nº 1.101 do Edifício Corcovado e sua correspondente fração de 2/22 do terreno, com 822 m<sup>2</sup>, situado na Praia de Botafogo, nº 198, na freguesia da Lagoa, caracterizado e dimensionado na matrícula nº 367, do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, com inscrição de IPTU sob nº 0.875.471-5. PRÉDIO Trata-se de prédio residencial, com dez andares, que dispõe de dois elevadores. Há dois apartamentos por andar. O serviço de portaria funciona 24h. Há monitoramento por câmeras na área externa. Todas as unidades possuem direito à vaga de garagem. Não há equipamentos de lazer. A construção é datada de 1943. REGIÃO Cuida-se de logradouro asfaltado, próximo a transporte público de modais diversos, com distribuição de energia elétrica e sistema de saneamento básico, situado na Praia de Botafogo e próximo ao comércio em geral. CONCLUSÃO Ante as considerações expendidas e por método comparativo, avalio o imóvel em **R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais)**. De acordo com o 3º Ofício do RI, o ref. imóvel, Fazenda ao Mosteiro de São Bento e ao Domínio da União, encontra-se matriculado sob o nº 367 e registrado em nome de João da Costa Mendes, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Celita Derizans da Costa Mendes, constando os seguintes gravames: 1) R-7 Arresto determinada pelo Juízo de Direito da 7ª Vara Federal de Execução Fiscal, decidida nos autos da ação de Execução Fiscal movida pelo INSS – Instituto Nacional de Seguro Social em face de Albin Transportes de Produtos de Concreto Ltda, processo nº 2006.51.01.522842-3; 2) R-8: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 35ª Vara Cível, decidida nos autos da ação de cobrança movida pelo Condomínio do Edifício Corcovado em face de João da Costa Mendes, processo nº 2005.001.009186-3; 3) R-9: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 17ª Vara Cível, decidida nos autos da ação de Prestação de Contas movida pelo Espólio de

Albino da Costa Mendes em face de Espólio de, João da Costa Mendes, processo nº 0103052-05.2003.8.19.0001 (2003.001.104771-3); 4) R-10: 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 João da Costa Mendes, processo nº 0290552-92.2018.8.19.0001; 5) R-11: 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 João da Costa Mendes, processo nº 0404779-42.2011.8.19.0001; 6) R-15: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 822m<sup>2</sup> de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 1999 até 2009 e 2019 até 2025, no valor de R\$ 1.229.409,72, mais acréscimos legais (FRE 0875471-5). 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\$ 1.695,92, referentes aos exercícios de 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 385843-8). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data de 24/01/2025 ao valor de R\$ 448.619,53. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza *propter rem*, serão subrogados 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 pela internet através do site [www.rymerleilos.com.br](http://www.rymerleilos.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](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br) e no sítio do leiloeiro público: [www.rymerleilos.com.br](http://www.rymerleilos.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 janeiro de dois mil e vinte e seis.