

**JUIZO DE DIREITO DA 12ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA
DA COMARCA DA CAPITAL, ESTADO DO RIO DE JANEIRO
(Av. Erasmo Braga, nº 115, Sala 604 - Lamina I, Centro / RJ)**

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 10 dias, extraído dos autos das Execuções Fiscais nºs (0289529-14.2018.8.19.0001, 0264201-97.2009.8.19.0001, 0235767-30.2011.8.19.0001, 0340770-66.2014.8.19.0001, 0316171-82.2022.8.19.0001), propostas pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO em face de JORGE AUGUSTO DE SEIXAS DUARTE, passado na forma abaixo:

A Doutora KATIA CRISTINA NASCENTES TORRES, Juíza de Direito na 12ª Vara de Fazenda Pública da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a JORGE AUGUSTO DE SEIXAS DUARTE, e a seu cônjuge, se houver, de que no dia **09/02/2026** 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 apregoado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **12/02/2026**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o bem imóvel penhorado, localizado na **Avenida Gastão Senges, nº 395, apartamento 2212 – Barra da Tijuca**. Inscrição Imobiliária: 3033115-1. Área: 65 m². Matriculado junto ao 9º RGI, sob o nº 258.976. **Valor da avaliação: R\$ 622.300,00 (seiscentos e vinte e dois mil e trezentos reais)**. DIREITO A AQUISIÇÃO. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se registrado em nome de Jorge Augusto de Seixas Duarte, constando os seguintes gravames: 1) R-9: Compra e Venda, tendo como transmitente João Fortes Engenharia S/A e adquirente Jorge Augusto de Seixas Duarte; 2) R-10: Alienação Fiduciária em favor de João Fortes Engenharia S/A; 2) R-13: Penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da ação de execução fiscal, processo nº 0264201-97.2009.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro; 3) R-14: Penhora por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da ação de execução fiscal, processo nº 0289529-14.2018.8.19.0001; 4) R-15: Penhora por determinação do Juízo da 4ª Vara Cível da Barra da Tijuca, extraída dos autos do processo nº 0014230-85.2009.8.19.0209, movida pelo Condomínio Mediterraneo Flat em face de Jorge Augusto de Seixas Duarte, o valor da dívida é de R\$ 1.187.461,99. De acordo com a declaração de quitação apresentada pelo condomínio, este concederá ao arrematante, quitação do débito condominial da referida unidade pelo produto do leilão. Todavia, o condomínio se resguardará no direito de prosseguir com a ação de cobrança condominial em face do executado (antigo proprietário/devedor originário) até a quitação total dos valores devidos. De acordo com a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2007, 2009 a 2025 no valor de R\$ 271.259,15, mais acréscimos legais. 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\$ 855,75, referentes aos exercícios de 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 3060367-

4). A venda se dará livre e desembaraçada, na forma do disposto no parágrafo único do artigo 130 do CTN, com a sub-rogação dos valores das dívidas que recaem sobre o imóvel. As certidões exigidas pela 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, 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, para participar deste 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 do lance ofertado, 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. O devedor somente poderá exercer o direito de remição previsto no art. 826 do CPC somente até a data prevista para o início do procedimento eletrônico deflagrado para a alienação do imóvel pelo leiloeiro. A Praça somente será suspensa mediante o pagamento de todas as dívidas que recaem sobre imóvel, inscritas em dívida ativa que sejam ou não objeto de execução fiscal e em cobrança amigável. A possibilidade de parcelamento do crédito tributário não é possível quando já iniciado o procedimento administrativo ou judicial para a realização do leilão, por força da vedação legal constante do inciso I do artigo 14 do Decreto 34.209/2011. Somente a quitação integral de todos os créditos que recaem sobre o imóvel tem o condão de impedir a realização da hasta pública. **EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ ADMITIDA A REMIÇÃO PARCIAL PARA SUSTAR O LEILÃO.** Caso o devedor opte por exercer o direito de remição após iniciado o procedimento eletrônico de hasta pública pelo leiloeiro, com a veiculação do edital em sítio eletrônico, será devida a comissão do leiloeiro em valor a ser arbitrado pelo juízo até o percentual de 2,5% sobre o valor da avaliação em atenção ao disposto no parágrafo único do artigo 884 do CPC. – 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; ou no prazo de até 15 (quinze) dias, mediante sinal de 30%, 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 onze dias do mês de dezembro de dois mil e vinte e cinco.