JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA OITAVA 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 CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RIO CARIOCA em face de ESPÓLIO DE JOSÉ CUSTÓDIO DE MATTOS e ESPÓLIO DE JOSÉ LUIZ GONÇALVES DE MATTOS (Processo nº 0159420-09.2018.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. MAURO NICOLAU JUNIOR, Juiz de Direito na Quadragésima Oitava 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 JOSÉ CUSTÓDIO DE MATTOS e ao ESPÓLIO DE JOSÉ LUIZ GONÇALVES DE MATTOS, através da representante dos Espólios, Luciana Taveira de Mattos, ou quem fizer em suas vezes, de que no dia **16/11/2026,** 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 **19/11/2026,** 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. 891 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 257, descrito e avaliado no Evento 2 Mand 413, em 21/07/2026. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** O ocupante do imóvel encontrava-se viajando na data da diligência. IMÓVEL AVALIADO: APARTAMENTO. Imóvel localizado na Praia do Flamengo, Nº 12, apartamento 306, bairro Flamengo. Devidamente dimensionado e caracterizado no 9º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula 154.629, inscrição municipal de nº 0.258.058-7. CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL CONDOMÍNIO: condomínio residencial, com 02 (dois) blocos, com 10 (dez) apartamentos por andar, 12 (doze) andares, com 143 (cento e quarenta de três) apartamentos no total; 04 (quatro) elevadores; porteiro 24 h. Não há playground. IMÓVEL AVALIADO - apt. 306: unidade residencial, com 40 m2, fundos. DA REGIÃO: O imóvel fica localizado em área de fácil acesso ao transporte público. A região é servida de todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos. DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PARA VENDA: As amostras foram coletadas junto aos sites de compra/venda de imóveis. Foram utilizadas 05 (cinco) amostras de imóveis para vender, no mesmo logradouro do imóvel avaliado. AMOSTRAS COLETADAS PARA AVALIAÇÃO POR M2 1ª amostra: apartamento residencial, localizado na Praia do Flamengo, com 40 m2, valor do m2: R$ 14.000,00 Fonte de Informação- Imobiliária Zap Imóveis 2ª amostra: apartamento residencial, localizado na Praia do Flamengo, com 50 m2, valor do m2: R$ 10.200,00 Fonte de Informação- Imobiliária Zap Imóveis 3ª amostra: apartamento residencial, localizado na Praia do Flamengo, 50 m2, valor do m2: R$ 11.200,00 Fonte de Informação- Imobiliária Zap

Imóveis. HOMOGENEIZACAO DO VALOR DO IMÓVEL: Média homogeneizada do m2: R$ 11.800,00. Assim, AVALIO o imóvel em **R$ 472.000,00 (quatrocentos e setenta e dois mil reais)**. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel, encontra-se matriculado sob o nº 154.629, tendo sido partilhado a José Costódio de Mattos e a José Luiz Gonçalves de Mattos, constando os seguintes gravames: 1) R-2: Penhora em 1º Grau 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 (Processo nº 2001.120.023423-7); 2) R-3: Penhora oriunda do presente feito; 3) R-4: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 40m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2022 até 2026, no valor de R$ 13.288,53, mais acréscimos legais (FRE 0258058-7). 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$ 302,72, referentes aos exercícios de 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 302,72). De acordo com petição do exequente no Evento 46, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em 23/10/2026, ao valor de R$ 201.501,26, porém para viabilizar a solução consensual da controvérsia, o credor concorda em receber o valor total de R$ 180.000,00. A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do NCPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, do CTN. As medidas e confrontações do imóvel, eventualmente constantes 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, 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 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. 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 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. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do NCPC até o momento anterior à assinatura do termo de adjudicação ou de arrematação. Em hipótese nenhuma será deferida essa possibilidade após os referidos momentos (artigos 902 e 903, do NCPC). 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). A venda será efetuada à vista. Caso haja proposta, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, que seja permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 03 (três) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo (48ª Vara Cível) junto ao Banco do Brasil, em 30, 60 e 90 dias contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895 §7º do NCPC. 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. Durante a alienação, os interessados deverão ficar atentos à dinâmica da contagem regressiva dos lances no site do Leiloeiro, até o encerramento do leilão. 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, ou com o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 48 horas; 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 três dias do mês de novembro de dois mil e vinte e seis.