

**JUÍZO 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 0178676-59.2023.8.19.0001, demais nºs 0277552-69.2011.8.19.0001, 0424195-88.2014.8.19.0001, 0121159-77.2015.8.19.0001, 0366818-62.2014.8.19.0001, 0121159-77.2015.8.19.0001, 0416131-21.2016.8.19.0001, 0306776-71.2019.8.19.0001, 0178676-59.2023.8.19.0001 propostas pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO em face de TULIO LEMOS DE ANDRADE, 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 TULIO LEMOS DE ANDRADE, a ROSE WANESSA DE MORAIS LEMOS ANDRADE e a ANTONIO JOAQUIM PEREIRA DA SILVA BARBOSA, de que no dia **26/10/2026**, 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 **29/10/2026**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o bem imóvel penhorado, localizado na **Rua Gabriel Garcia Moreno, nº 240 - São Conrado, Rio de Janeiro / RJ**. Inscrição Imobiliária: 1684730-3. Área Edificada: 805m². Matriculado junto ao 2º RGI, sob o nº 56382. **Valor da avaliação: R\$ 10.954.440,00 (dez milhões, novecentos e cinquenta e quatro mil, quatrocentos e quarenta reais)**. De acordo com o 2º Ofício do Registro de Imóvel, constam os seguintes gravames sobre o imóvel: 1) R.6: Partilha relativa à separação consensual, tendo sido o imóvel partilhado a Antonio Joaquim Pereira da Silva Barbosa; 2) R-8: Promessa de Compra e Venda, figurando como Promitente Vendedor, Antonio Joaquim Pereira da Silva e como Promissários Compradores, Tulio Lemos Andrade e sua mulher Rose Wanessa de Moraes; 3) R-8: Compra e Venda, figurando como transmitente Antonio Joaquim Pereira da Silva Barbosa e como adquirentes Tulio Lemos de Andrade e sua mulher Rose Wanessa de Moraes Lemos Andrade; 4) R-12: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 10ª Vara Cível da Capital, extraída da Ação Declaratória proposta por Associação dos Moradores do Jardim Pedra Bonita em face de Tulio Lemos de Andrade, Processo nº 0090605-77.2006.8.19.0001 (2006.001.096567-1); 5) AV-13: Ineficácia da Promessa de Compra e Venda Objeto do Ato R-8, por determinação do Juízo de Direito da 10ª Vara Cível da Capital, Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 0127353-79.2004.8.19.0001; 6) AV-14: Ajuizamento da Execução na 15ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre-RS, extraído dos autos da Ação de Execução por Título Extrajudicial, Processo nº 001/1.05.0215481-4 (CNJ: 2154811-46.2005.8.21.0001), Navegação Amândio Rocha Ltda em face de Trans Vigo Serviços Marítimos Ltda e Antonio Joaquim Pereira da Silva; 7) R-15: Penhora determinada pelo Juízo da 15ª Vara Cível do Foro Central da

Comarca de Porto Alegre – RS, face ação proposta por Amândio Rocha em face de Trans Vigo Serviços Marítimos Ltda e Antonio Joaquim Pereira da Silva, , processo nº 001/1.05.0215481-4; 8) R-18: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 10ª Vara Cível da Capital, extraída da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta por Companhia Brasileira de Petróleo Ipiranga em face de Trans Vigo Serviços Marítimos Ltda e Antonio Joaquim Pereira da Silva, Processo nº 0127353-79.2004.8.19.0001 (2004.001.129525-5); 9) R-19: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública da Capital - RJ, decidida nos autos da ação de Execução Fiscal movida pela Prefeitura do Município do Rio de Janeiro em face de Tulio Lemos de Andrade (Processo nº 0366818-62.2014.819.0001); 10) R-20: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública da Capital – RJ, decidida nos autos da ação de Execução Fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Tulio Lemos de Andrade (Processo nº 0121159/77.2015.8.19.0001); 11) R-21: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública da Capital – RJ, decidida nos autos da ação de Execução Fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Tulio Lemos de Andrade (Processo nº 0416131/21.2016.8.19.0001). De acordo com laudo pericial extraído de processo diverso, o imóvel possui as seguintes características: Trata-se de unidade autônoma unifamiliar com área construída de 973,99m², conforme certidão do Registro de Imóveis, idade aparente de 20 anos, edificada em terreno que possui área de aproximadamente 617m², consoante cópia do carnê do IPTU. O imóvel, de padrão construtivo alto e regular estado de conservação, foi implantado em um lote de conformação topográfica em acentuado declive, de forma que o primeiro nível da edificação corresponde ao térreo, ou seja, encontra-se ao nível do logradouro público, e os outros três pavimentos são caracterizados como subsolo. O primeiro nível abriga a área social, o segundo a área privativa da residência, o terceiro nível é caracterizado por um apartamento inserido no imóvel e, por fim, no último pavimento encontra-se a área comum de lazer, todos com deslumbrante vista panorâmica da montanha e do mar. A partir do logradouro público, acessa-se a garagem e o primeiro pavimento do imóvel, que possui arranjo físico composto de hall de entrada/escada, sala de estar com dois ambientes, sala de jantar, lavabo e cozinha. Por meio de escada atinge-se o segundo pavimento, que é composto de quatro suítes, lavabo, roupeiro, lavanderia, dois quartos e banheiro para empregados. Em nível inferior, o terceiro pavimento, independente dos pavimentos superiores, possui sala com dois ambientes, três quartos, banheiro social, cozinha, lavanderia, despensas e quarto de empregada com banheiro. Por fim, o quarto e último pavimento, sob os pilotis, apresenta área de estar com cozinha e banheiros, integrada com a piscina e área comum de lazer, além das dependências para caseiro. De acordo com o Formulário de Guia de Pagamento, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2009 a 2026, no valor de R\$ 1.751.909,53, 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\$ 718,23, referentes aos exercícios de 2022 e 2025 (Nº CBMERJ: 727771-8). De acordo com informação prestada pelo Sr. Síndico da Associação de Moradores do Jardim Pedra Bonita, não há débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade até a data da expedição do presente edital. 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, nos termos do art. 908, § 1º do CPC, segundo o qual os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência legal. As

certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, bem como o presente edital e o débito atualizado de IPTU encontram-se nos autos. 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, suprimindo, 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. Os interessados em adquirir o bem em prestações, deverão apresentar a proposta por escrito nos autos, até o encerramento do pregão da 2ª Praça. A apresentação da proposta não suspende o leilão, conforme o § 6º do Artigo 895 do CPC. 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 será aplicada ao licitante inadimplente, pelo Juízo, multa correspondente a 25% 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 somente poderá exercer o direito de remição previsto no art. 826 do CPC somente até da 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 com o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias; 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 dezesseis dias do mês de setembro de dois mil e vinte e seis.