

**JUIZO DE DIREITO DA 37ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DA CAPITAL - RJ**

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 5 dias, extraído do processo nº 0411426-48.2014.8.19.0001, proposto por **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RIQUEZA** em face de **JOSE REBELLO DE SOUZA (CPF nº 030.635.187-00)** (Assistido pela Curadoria Especial – Citação por Edital às fls. 295), em que o **Dr. SANDRO LUCIO BARBOSA PITASSI**, Juiz de Direito Titular da 37ª Vara Cível da Comarca da Capital - RJ, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente o Réu, a Curadoria Especial e Uilliam Jorge Mattos de Oliveira, Advogado OAB/RJ nº160786, de que no **dia 22/07/2026 das 14:00 horas às 16:00 horas**, através do portal de leilões online do Leiloeiro Público Oficial Maicon Itaboray (site www.mvleiloes.com.br), onde o interessado deverá cadastrar-se antecipadamente, sendo que a cada lance após o término do horário previsto, haverá um acréscimo/incremento automático lançado pela plataforma), será apregoado e vendido a quem mais der acima do valor de avaliação ou caso não seja vendido em 1º leilão, o 2º leilão ocorrerá **no dia 24/07/2026 no mesmo horário e local**, pela maior oferta, desde que **superior ao preço mínimo estipulado em 50% (cinquenta por cento)** ao valor da avaliação, **o DIREITO E AÇÃO do imóvel penhorado às fls. 718, Termo de Penhora do Direito e Ação às fls. 730, ciência da penhora às fls. 813, avaliado indiretamente às fls. 864/870 e homologa às fls. 910, descrito como: IMÓVEL: C-04 do edifício situado na Praça Tiradentes nº 09 e sua correspondente fração ideal de 0,003 do respectivo terreno, com 60 m² (IPTU anexo), inscrição municipal 037-3149-4 código de logradouro 062901, inscrito na matrícula nº 85.555 do 2º RGI do Rio de Janeiro, ano de Construção do Prédio 1961, servido por três elevadores reformados, sala de frente para a Praça Tiradentes, imóvel fechado, avaliação realizada por meio indireto.**

LOCALIZAÇÃO E ENTORNO O imóvel encontra-se situado em região central do Rio de Janeiro, com forte presença histórica e cultural. Elementos de referência no entorno imediato: Hotel Ibis, Teatro João Caetano, Praça Tiradente (em frente ao imóvel). Rua da Carioca. Proximidade do VLT da Praça Tiradentes, metro da Carioca. Rotas de ônibus, comércio e serviços de grande fluxo. Trata-se de área com valorização histórica, forte mobilidade urbana e oferta ampla de serviços. **METODOLOGIA:** Seguiu-se o procedimento previsto na NBR 14.653 Avaliação de Bens, Imóveis, considerando: Avaliação indireta por impossibilidade de acesso interno; Pesquisa de mercado de imóveis com área semelhante, no mesmo prédio e prédios vizinhos; Homogeneização das amostras pelo critério de semelhança física e locacional; Cálculo do valor médio do metro quadrado, aplicando-o à área do imóvel avaliando. **AMOSTRAS DE MERCADO UTILIZADAS:** (Mesma edificação ou edificações imediatamente vizinhas) Amostra 1 Mesmo prédio (Praça Tiradentes nº 9). Área: 58 m², Posição: andar intermediário, Valor anunciado: R\$ 240.000,00, Valor do m²: R\$ 4.137,93/m², Amostra 2 Prédio vizinho (Praça Tiradentes nº 5), Área: 62 m², Valor anunciado: R\$ 265.000,00, Valor do m²: R\$ 4.274,19/m², Amostra 3 Rua da Carioca (nº 20, prédio contíguo), Localização: Rua da Carioca, Área: 60 m², Valor anunciado: R\$ 255.000,00, Valor do m²: R\$ 4.250,00/m², **CÁLCULO DO VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO** $\text{dia} = 4.137,93 + 4.274,19 + 4.250,00$, $3M$ e $\text{'dia} = 34.137,93 + 4.274,19 + 4.250,00M$ e $\text{'dia do m}^2 = 4.220,71 M$ e $\text{dia do m}^2 = R\$ 4.220,71$ **VALOR ESTIMADO DO IMÓVEL AVALIADO:** Área: 60 m², $60 \times 4.220,71 = R\$ 253.242,60$, $60 \times 4.220,71 = R\$ 253.242,60$ Valor de Mercado Estimado (avaliação indireta): R\$ 253.242,60. **CONCLUSÃO:** Avalio o imóvel acima descrito, com base em amostras de mercado homogêneas, no montante de R\$ 253.242,60 (duzentos e cinquenta e três mil, duzentos e quarenta e dois reais e sessenta centavos). **DO RGI:** Conforme Certidão do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Capital/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 85.555 e tem como destaque da matrícula: **AV-2-85.555 - CESSÃO:** Os promitentes compradores, cederam e transferiram seus direitos aquisitivos a **PAULO REBELLO DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, maior, proprietário, residente nesta cidade, conforme averbação feita à margem do registro 12.310, no livro 4-U, fl. 265. Rio de Janeiro, 12 MAI 2000; em **R-3-85.555 - TÍTULO: Penhora.** **FORMA DO TÍTULO:** Mandado expedido em 07.10.1999 pelo Juízo de Direito da 9ª Vara de Fazenda Pública desta cidade, extraído dos autos da Execução Fiscal nº - 1343/98 proposta pelo Município do Rio de Janeiro contra - JOSE REBELLO DE SOUZA, contendo auto de penhora e depósito de 15.12.1999,

funcionando como depositário Carlos R. Bianchi, protocolado sob o nº 305.333, em 14.02.2000. VALOR: -- R\$ 972,76. DEVEDOR: JOSE REBELLO DE SOUZA, já qualificado no ato AV-2. CREDOR: Município do Rio de Janeiro; em **AV-4-85.555 – ADITAMENTO À MATRÍCULA:** Conforme registros feitos nos Livros 3-BY, sob o nº de ordem 26.051, fl. 188, em 12.01.59, 3-BX, sob o nº de ordem 26.052, fl. 161, em 12.01.59 e 3-BY, sob o nº de ordem 26.053, fl. 189, em 12.01.59, fica aditada a matrícula para constar que a denominação correta do imóvel é Sala C-04, do edifício em construção situado na Praça Tiradentes nº 09. Rio de Janeiro, 26 DE SETEMBRO DE 2000; em **R-5-85.555 – TÍTULO: Penhora.** FORMA DO TÍTULO: Contrafé do Mandado expedido em 18.07.2000, pelo Juízo de Direito da 9ª Vara de Fazenda Pública desta cidade, extraído dos autos da execução fiscal nº I-5373/1999, proposta pelo Município do Rio de Janeiro contra Jose Rebello de Souza, contendo auto de penhora, avaliação e depósito de 18.08.2000, funcionando como depositário Carlos R. Bianchi, protocolado sob o nº 310.593, em 12.09.2000. VALOR: R\$749,10. DEVEDOR: Jose Rebello de Souza, já qualificado no ato AV-2. CREDOR: Município do Rio de Janeiro; em **R-6-85.555 – TÍTULO: Penhora.** FORMA DO TÍTULO: Contrafé do Mandado expedido em 25.07.2000, pelo Juízo de Direito da 9ª Vara de Fazenda Pública desta cidade, extraído dos autos da Execução Fiscal nº I-0713/1996, proposta pelo Município do Rio de Janeiro contra Jose Rebello de Souza, contendo auto de penhora, avaliação e depósito de 16.08.2000, funcionando como depositário Carlos R. Bianchi, protocolado sob o nº 315.041, em 22.11.2000. VALOR: R\$935,91. DEVEDOR: Jose Rebello de Souza, já qualificado no ato AV-2. CREDOR: Município do Rio de Janeiro; em **R-7-85555 - TÍTULO: Penhora.** FORMA DO TÍTULO: Ofício 669/2020/OF expedido em 05/03/2020, pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital-RJ, extraído dos autos da Execução Fiscal, Processo nº 0200247-53.2004.8.19.0001 (2004.120.014407-0), proposta pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO em face de JOSE REBELLO DE SOUZA, protocolado sob o nº 524034, em 09/03/2020. VALOR: R\$7.531,23. DEVEDOR(ES): JOSE REBELLO DE SOUZA. CREDOR: MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO; em **R-8-85555 - TÍTULO: Penhora.** FORMA DO TÍTULO: Ofício 85149/2022/OF expedido em 02/08/2022, pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ, extraído dos autos da Execução Fiscal - Cobrança de Título/Dívida Ativa, processo número 0332913-61.2017.8.19.0001, proposta pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO em face de JOSE REBELLO DE SOUZA, contendo auto de penhora, avaliação e depósito de 30/09/2020, funcionando como depositário o Depositário Judicial, protocolado sob o nº 550.638, em 26/09/2022. VALOR: R\$15.593,00. DEVEDOR(S): JOSE REBELLO DE SOUZA. CREDOR(S): MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, CNPJ nº 42.498.733/0001-48; **R-9-85555 - TÍTULO: Penhora de direito e ação.** FORMA DO TÍTULO: Oriunda da presente ação. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL:** 1) IPTU - Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica Nº **00-8.542.955/2026-4** do imóvel emitida em 21/05/2026, expedida pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o referido imóvel apresenta débitos de IPTU no valor de R\$ 81.465,08, mais acréscimos legais; 2) FUNESBOM - Certidão Negativa de Débitos, Nº CBMERJ 185314-2, emitida em 21/05/2026, relativa aos exercícios de 2021 e 2025 com débitos no valor de R\$ 869,70, mais acréscimos legais. O valor do Débito Condominial atualizado em 13/05/2026 corresponde ao valor de **R\$ 169.111,76**, que se atualizará na data do pagamento. em **CONDIÇÕES DA VENDA: A arrematação, modalidade de aquisição originária da propriedade, ocorrerá de forma livre e desembaraçada, sendo o imóvel vendido completamente livre de débitos, inclusive de alienação fiduciária, 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 certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça e o débito 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, 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.mvleiloes.com.br, desde que estejam devidamente cadastrados no site e habilitados. De acordo

com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, “Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, forma do Art. 895, § 4º e § 5º; Art. 896, § 2º; Arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o Art. 903 do Código de Processo Civil”. Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento. Na forma do art. 895, CPC, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá apresentar proposta por escrito, até o horário designado para início do leilão pretendido. Não havendo expediente forense na data designada, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado no site do leiloeiro, 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, 22 de junho de 2026, _____. Eu, _____, subscrevo. _____ Juiz de Direito.