

MM. JUÍZO DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA REGIONAL DE JACAREPAGUÁ DA COMARCA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

(Cartório da 7ª Vara Cível Professora Francisca Piragibe, 80 Fórum CEP: 22710-195 - Taquara - Jacarepaguá - Rio de Janeiro – RJ email: jpa07vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) e INTERESSADO(S)

A MM. Juíza de direito **ANDREA FLORENCIO BERTO** titular da 7ª Vara Cível de Jacarepaguá da Comarca do Rio de Janeiro, FAZ SABER, a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital e dos arts. 879 e seguintes do CPC, será realizado o leilão judicial exclusivamente de forma eletrônica, através do portal www.leiloeiraerikamaciel.com.br, conduzido pela **Leiloeira Pública Oficial Erika Maciel**, matrícula 187/Jucerja, devidamente credenciada no TJRJ, a qual através de leilão público por meio de pregão eletrônico de venda e arrematação, realizará o leilão da seguinte forma:

PROCESSO Nº: 0020887-12.2019.8.19.0203

Ação de Cobrança de Cotas Condominiais

EXEQUENTE:

- CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CAROLINA - CNPJ: 74.094.244/0001-17.
Advogado: Roberto Pereira Nunes OAB/RJ 172689 (fls.506)

EXECUTADO:

- PAULO CESAR FRANCISCO DA COSTA - CPF n.º 631.856.957-04.
Advogado: Defensoria Pública (fls. 480)

INTERESSADOS:

- Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro.
- Eventual ocupante do imóvel.
- Lauracy Monzato da Costa - CPF n.º 829.901.827-72

DO LEILÃO: O leilão será realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA, via internet, através do portal www.leiloeiraerikamaciel.com.br, pela Leiloeira Pública Oficial ERIKA MACIEL, com email profissional erikamacielleiloeira@gmail.com, tel (21)964490166 - **em primeiro leilão, aberto para lances ON LINE a partir do dia 10/09/2026 (quinta-feira) às 10h, encerrando-se no dia 17/09/2026 (quinta-feira) a partir das 10h**, por valor superior ao da avaliação (atualizada) e não havendo lances, seguirá sem interrupção para o **segundo leilão, a partir do dia 17/09/2026 às 10h:01min, encerrando-se no dia 24/09/2026 (quinta-feira) a partir das 10:00h**, a quem mais der independente da avaliação e entregue a quem maior lance oferecer, superior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação do imóvel descrito e avaliado as fls.449 e 472.

DO BEM IMÓVEL: consta da matrícula: RUA CANDIDO BENICIO fração de 180 /50,000 do lote 1 do PA 41635 que corresponderá ao aptº 204 do bloco III, com direito a uma vaga de garage - nos locais para tanto destinados do edifício em construção sob o nº - 1600.- FREGUESIA DE JACAREPAGUA.- INSCRICAO NO FRE nº 223.857 (MP) CL nº 1593 - CARACTERISTICOS E CONFRONTAÇÕES. O terreno mede de frente - 85,90m em reta mais 9,43m em curva interna subordinada a um raio de - 6,00m de concordância com o alinhamento da rua A, por onde mede 92,30m mais 4,45m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m, nos fundos confrontando com o jardim mede 39,00m mais 1,90m configurando um ângulo obtuso externo até alcançar a rua B, lado esquerdo de quem vai da rua A para o Viradouro por onde mede 8,55m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m mais 45,85m em curva externa subordinada a um raio de 12,00m mais 20,30m em curva externa subordinada a um raio de 40,00m, daí confrontando com a recreação mede 24,70m e confrontando com o jardim mede 45,00m 2 direita mede 140,13m, confrontando com a Avenida

que tem entrada pela rua Candido Benício nº 1668 e com terrenos da rua Barão de João Ferreira da Cruz e outros ou sucessores, sendo atravessado por uma faixa "non aedificandi" com 3,40m de largura constantes de dois trechos retos formando um angulo de 90º, tendo ainda ao longo de toda a sua testada uma faixa "non aedificandi" com 5,00m de largura. PROPRIETARIA: ECIA-IRMAOS.ARAUJO ENGENHARIA COMERCIO LTDA, com sede nesta cidade, CGC nº 33.503.251/0001-48. Adquirido por compra feita a FERNANDO FIGUEIREDO e outros, conforme escritura de 06.07.79 – do 13º ofício livro 2148 fls. 30v, registrada em 20.07.79 sob o nº1 da matrícula 47850. – Indicador real livro 4BV, nº 105158, fls. 123v, RJ 23.03.1992. Consta as fls. 10 dos Embargos a Execução: 0007039-21.2020.8.19.0203 **ESCRITURA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA**, lavrada no 21º Ofício de Notas, em 25/05/1994, de um lado como promitente vendedora IAPLAN IRMÃOS ARAUJO PLANEJAMENTO DE IMÓVEIS LTDA, incorporada pela Empresa ECIA IRMÃOS ARAUJO ENGENHARIA COMERCIO S/A, de outro lado como **promissário comprador PAULO CESAR FRANCISCO DA COSTA e sua mulher LAURACY MONZATO DA COSTA**, cuja escritura pública foi feita em caráter irrevogável e irretratável, com preço já quitado, de 25/05/1994 (21º Ofício de Notas, ato 1 – livro 2003, fls. 001).

DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Consta as fls. 449 ratificado as fls. 472 AVALIAÇÃO INDIRETA: **Rua Candido Benício 1600, bloco 03, apto204**, localizado em um condomínio, com diversos blocos de apartamentos, de aparente boa infraestrutura, com portaria 24hs, vaga de garagem, piscina, dois elevadores, academia, salão de festas, parquinho e quadra esportiva. O imóvel possui inscrição 1.917.937-3, registrado no 9º Ofício de RGI, com matrícul 183.082.

VALOR DA AVALIAÇÃO: O imóvel foi avaliado em **R\$240.000,00** (duzentos e quarenta mil reais) em 09/12/2024 e homologado as fls. 485.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$29.407,87 em junho/2021 (fls. 187). A ser atualizada pelo exequente.

ÔNUS: Consta na matrícula: **R-5** PENHORA: Pela certidão de 28/11/2023 da 7ª Vara Cível de Jacarepagua/RJ, prenotado em 14/12/23 com o nº 2166935 a fl.70v do livro 1-MJ, fica registrada. a PENHORA EM 1º GRAU DOS DIREITOS à compra do imóvel para garantia da dívida no valor de R\$27.853,27, decidida nos autos da ação movida pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CAROLINA** em face de **PAULO CESAR FRANCISCO DA COSTA (Processo nº 0020887-12. 2019.8.19.0203)** . Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$27.853,27. Rio 12.03.2024. **DÉBITO DE IPTU:** R\$1.287,00 de 2022, R\$1.179,35 de 2023, R\$1.074,16 de 2024, R\$1.034,20 de 2025, R\$969,15 de 2024/2025, R\$991,85 de 2025/2026, R\$1.186,66 até setembro/2026 (R\$ 487,40 a vencer de outubro/2026 ate janeiro/2027, conforme certidão enfiteutica. **DÉBITO FUNESBOM:** Não consta débito. **DÉBITO DE CONDOMÍNIO:** Até a presente data não consta nos autos se o condomínio vai eximir o arrematante do que exceder a arrematação, se acaso o débito ultrapassar o produto da arrematação. Verificar no site da Leiloeira atualização das informações.

DO BEM: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas do leilão, nos termos do Art. 500, § 3º, do CC. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores.

DA OCUPAÇÃO: Segundo informações da Oficiala de Justiça as fls. 449 o imóvel esta ocupado.

DOS DÉBITOS: As dívidas tributárias ficarão sub-rogadas no preço da venda de acordo com as regras contidas no artigo 130, parágrafo único, do CTN (Art. 130, Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço) e artigo 908, § 1º, do Código de Processo Civil (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1º No caso de adjudicação ou alienação, 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).

DA CONDIÇÃO: O pagamento poderá ser: a) **À VISTA:** O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado (+ comissão de 5% sobre o preço a Leiloeira) no prazo de 24 horas após o encerramento da praça/leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) **PARCELADO** (Art. 895, §1º, do CPC): sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), + comissão de 5% sobre o preço a Leiloeira, a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, cujo comprovante deverá ser enviado ao email da leiloeira, e o saldo em até 30 (trinta) meses, pelo índice oficial aplicado pelo TJRJ e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante proposta escrita, a ser preenchida diretamente no Portal, antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo.

DA COMISSÃO: A comissão da leiloeira será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação e não está incluída no valor do lance. O arrematante deverá efetuar o pagamento da comissão no prazo de 24hs após o encerramento da praça/leilão através de transferência bancária para a conta da leiloeira, cujo comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: erikamacielleiloeira@gmail.com Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão da leiloeira a cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do parágrafo terceiro, do art. 7º, da Resolução CNJ 236/2016, sem prejuízo do ressarcimento das despesas realizadas, as quais deverão ser comprovadas nos autos.

LICITANTE VENCEDOR: aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pela Leiloeira após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação/entrada e comissão da Leiloeira, tal licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de sua maior oferta caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor do processo e 5% (cinco por cento) a Leiloeira a título de multa por inadimplência. (art. 903 CPC)

PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, a Leiloeira lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeira. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel – ITBI (se houver) e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao Arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

REGRAS DE PARTICIPAÇÃO DO LEILÃO: 1) realizar cadastro prévio no site da leiloeira, sujeito a aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no contrato de participação em pregão eletrônico, disponível no site da leiloeira; 2) aceitar os termos e condições do contrato; 3) criar uma senha, pessoal e intransferível e de sigilo obrigatório, que será utilizada para a certificação eletrônica e oferecido lances, de responsabilidade exclusiva do usuário-licitante; 4) Instalar proteção anti-vírus e adotar os mecanismos de segurança; 5) a participação no leilão implica na aceitação integral e irretratável dos termos e condições do pregão on line; 6) Todos os lances efetuado pelo usuário não são passíveis de arrendimento; 7) Os interessados assumem os riscos inerentes a todos os tipos de falhas técnicas que possam inviabilizar sua participação no leilão; 8) solicitar a habilitação antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; 9) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; 10) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento a leiloeira no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail erikamacielleiloeira@gmail.com ou outro

indicado pela leiloeira; 11) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão; 12) sobrevivendo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis na plataforma www.leiloeiraerikamaciel.com.br

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DO LANCE: Não sendo efetuado o depósito da oferta, a leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando, também, os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à sua apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais previstas no art. 897, do CPC. Em caso de parcelamento, o atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A desistência ou inadimplemento autoriza o requerimento da resolução da arrematação ou a promoção, em face do arrematante, de execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos em que se deu a arrematação (art. 895, §4º e 5º, do CPC). Ciente os interessados que, em qualquer caso, os bens retornarão a novo leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso.

CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes das datas e modo de realização das praças as partes por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores, valendo o presente como **EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA**. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.leiloeiraerikamaciel.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil.

E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, foi expedido o presente Edital que será publicado na forma da Lei e afixado no local de costume. Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, Município do RJ, a 26 de junho de dois mil e vinte e seis, Eu, _____ mandei digitar e subscrevo.

Rio de Janeiro, 26 de junho de 2026.

ANDREA FLORENCIO BERTO - Juíza de Direito.