PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
52ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL
Avenida Erasmo Braga, 115, Centro – Rio de Janeiro - RJ
Tel.: (21) 3133-2664 - E-mail: cap52vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO/ONLINE E INTIMAÇÃO COM PRAZO DE 05 DIAS, EXTRAÍDOS DOS AUTOS DA AÇÃO DE Despesas Condominiais / Condomínio em Edifício, MOVIDA POR CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO HINDU em face de RENATO HENRIQUE SCHEIDEMANTEL - PROCESSO Nº 0252407-98.2017.8.19.0001, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **MARIA CECILIA PINTO GONCALVES** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) - **RENATO HENRIQUE SCHEIDEMANTEL** - que será realizado o público Leilão pelo Leiloeiro Público ALEXANDRO DA SILVA LACERDA, **NA MODALIDADE ELETRÔNICO/ONLINE:** O Leilão estará disponível no portal eletrônico do Leiloeiro, www.alexandroleiloeiro.com.br, na forma dos Art. 887 do CPC, do inciso II do Art. 884 do CPC, do art. 882 do CPC/2015 e do §único do Art. 11 da Resolução do CNJ nº 236 de 13/07/2016, com no mínimo 05 (cinco) dias de antecedência do **Primeiro Leilão, por valor igual ou superior a avaliação, que será encerrado no dia 03/02/2026 às 11:30h e, não havendo licitantes, se iniciará de imediato o Segundo Leilão, por valor igual ou superior a 50% da avaliação, que será encerrado no dia 05/02/2026 às 11:30h.**

DO BEM A SER LEILOADO: **BEM PENHORADO Fls. 414 / AVALIADO FLS. 519, 544: APARTAMENTO 203, LOCALIZADO NA PRAIA DE BOTAFOGO, N° 406 – BOTAFOGO/RJ. (IPTU C/ 25m²). Fls.: 449 - RGI MATRÍCULA: 22943 - CARTÓRIO: 3°. Fls.: 453 - IPTU INSCRIÇÃO: 0270645-5 – CL: 67082.** Descrição do laudo: Laudo de Avaliação Indireta: Compareci, em 2/4/2025, às 16h30, na Praia de Botafogo 406, ocasião em que não pude acessar o imóvel, em razão de estar fechado. Fui atendido pelo Sr. Rogério Honorato, porteiro. IMÓVEL: Apartamento 203 do Edifício situado na Praia de Botafogo 406, e sua correspondente fração de 1/340 do terreno, com 25 m², na freguesia da Lagoa, caracterizado e dimensionado na matrícula nº 22.943, do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, com inscrição de IPTU sob nº 0.270.645-5. PRÉDIO: Trata-se de prédio residencial, com doze andares, além da cobertura, e três elevadores. A entrada situa-se em uma galeria, com diversas lojas comerciais. O serviço de portaria funciona 24h. O edifício não dispõe de vagas de garagem. Há monitoramento por câmeras. Não há equipamentos de lazer. A construção é datada de 1960. REGIÃO: Cuida-se de logradouro asfaltado, próximo a transporte público de modais diversos, com distribuição de energia elétrica e sistema de saneamento básico, situado na Praia de Botafogo, próximo ao comércio em geral. CONCLUSÃO: Ante as considerações expendidas e por método comparativo, avalio o imóvel em R$ 365.000,00 (trezentos e sessenta e cinco mil reais).

DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Ciente aos interessados que constam débitos de IPTU no valor de R$ 12.317,22, débitos de Funesbom no valor de R$ 282,68 e; débitos de Condomínio no valor de R$ 260.616,01 (fls. 583/590).

Informações atualizadas sobre débitos de condomínio, IPTU, etc., bem como certidões e RGI serão apresentadas no ato do leilão, se houverem.

DAS ANOTAÇÕES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Cientes os interessados que constam as seguintes informações na matrícula do imóvel: IMÓVEL: - Apartamento 203 do edifício 406 da Praia de Botafogo, na freguesia da Lagoa, e 1/340 do domínio útil do terreno respectivo que é foreiro em parte à União Federal e em parte a Valentine A. Koenig e sua mulher Silvia Amélia Regis de Oliveira de Faucigny - Luncinge e seu marido e mede em sua totalidade; 27,60m de frente; 53,20m pela esquerda em 3 segmentos da frente para os fundos de: 12,23m, 4,37m e 36,60m; 23,73m na linha dos fundos e 55,21m pelo lado direito, confrontando pela direita com o prédio 416 da Praia de Botafogo, de Pedro Nunes Pires; pela esquerda com a rua professor Alfredo Gomes; e nos fundos com o imóvel nº 1 dessa rua, de Roberto Marinho de Azevedo Filho.- INSCRIÇÃO:- 270645 - CL:- 6708. PROPRIETÁRIOS; - JACQUES ESKENAZI, CPF 005.400.727, do comércio, e s/m OLGA DE OLIVEIRA ESKENAZI, do lar, brasileiros, residentes.-* REGISTRO ANTERIOR:- 3-BC 24.909 fls.213, deste Cartório.- REAL:-* 6K 14.864 fls.124.- Rio de Janeiro, 23-06-1981. R-7 M-22.943 - DOAÇÃO: (Protocolo nº 168.419, de 25/09/98) De acordo com a escritura de 04 de agosto de 1998, do 10º Ofício de Notas, desta cidade (Livro 5717, fls.170 - Ato 060), a proprietária LELLA LEITZKE, brasileira, solteira, maior, do lar, portadora da carteira de identidade do IFP nº 1.195.467, de 30.07.1954, inscrita no CPF sob sob o nº 256.305.557-15, residente e domiciliada nesta cidade, doou a RENATO HENRIQUE SCHEIDEMANTEL, brasileiro, solteiro, maior, técnico em computador, portador da carteira de identidade do IFP nº 0760475-8, de 06.09.88, inscrito no CPF sob o nº 008.529.937-57, residente e domiciliado nesta cidade, tendo sido dado, para os efeitos fiscais, o valor de R$18.000,00. O imposto de transmissão foi pago em 03.08.98 pela guia nº 464/458.456-4, no valor de R$720,00, à Secretaria de Estado de Fazenda. Rio de Janeiro, 06 de novembro de 1998. AV-8 M-22.943 - GRAVAMES: De acordo com à escritura que serviu de título ao R-7, fica o imóvel gravado com as cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade vitalícias, não importando a impenhorabilidade em inalienabilidade. Rio de Janeiro, 06 de novembro de 1998. R-9 M-22.943 - PENHORA: (Protocolo nº 378.979 de 17/09/2024). TITULO: Ofício nº 47/2025/OF de 21/03/2025, Certidão datada de 05/09/2024, da 52ª Vara Cível desta Cidade, e Termo de Penhora de 05/09/2024 - em conformidade com o artigo 845, §1º do CPC - hoje arquivados. JUIZ(A): Dra. Maria Cecilia Pinto Gonçalves. VALOR DA EXECUÇÃO: R$188.094,82. AUTOR: CONDOMINIO DO EDIFICIO HINDU, CNPJ nº 05.605.804/0001-38. RÉU(S): RENATO HENRIQUE SCHEIDEMANTEL, brasileiro, portador da carteira de identidade nº 0760475-8, expedida pelo IFP, inscrito no CPF sob o nº 008.529.937-57, residente e domiciliado nesta cidade. PROCESSO Nº: 0252407-98.2017.8.19.0001. DEPOSITÁRIO: Renato Henrique Scheidemantel, acima qualificado. Rio de Janeiro, 01 de abril de 2025.

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: Cientes os interessados que constam as seguintes informações nos autos: Réu citado da ação às fls.: 216,300,311/312. Sentença consta às fls.: 244. Pedido/indicação da penhora às fls.: 345, 355. Deferimento da penhora às fls.: 376/377, 511. Termo da penhora às fls.: 414. Certidão da penhora às fls.: 415.

DAS ADVERTÊNCIAS: 1 - Ficam intimadas as partes através deste Edital, caso não o sejam pelo Senhor Oficial de Justiça (art. 889 do CPC). **2 -** O credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, os usufrutuários, o coproprietário de bem indivisível, que não foram intimados pessoalmente, ficam neste ato intimados da realização dos respectivos leilões (art. 889 do CPC). **3 –** As alienações são feitas em caráter "AD-CORPUS", sendo que as áreas mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. **4 -** Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens, bem como, em se tratando de bens imóveis de eventuais restrições para construção, averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras. **5 -** Assinado o auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado. (art. 903 do CPC). **6 -** Se o arrematante não honrar com o pagamento referido no prazo mencionado, configurar-se-á a desistência da arrematação, ficando impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897 do CPC), aplicando-se lhe multa, o qual se reverterá em favor do credor, e responder pelas despesas processuais respectivas, bem como pela comissão do leiloeiro. **7 -** Violência ou fraude em arrematação judicial - Art. 358 do Código Penal. Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena – detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. 7.1. 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, 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.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: 1. À Vista: A arrematação far-se-á mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante ou, no prazo de até 48H (quarenta e oito horas), mediante caução de 20% (vinte e cinco por cento) por meio de guia judicial (art. 892 do CPC); **2. Parcelado:** 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 a vista do valor equivalente a 20% (vinte por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em ate 03 (tres) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante deposito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo 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), DEVENDO SER APRESENTADA A PROPOSTA NOS AUTOS DO PROCESSO ATE 12 HORAS ANTES DO LEILAO. No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidira 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). **3.** O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, inciso

II, § 7º, do CPC)**. 4.** O arrematante deverá pagar diretamente ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% de comissão ao Leiloeiro no ato do leilão, que será devido nos caso de arrematação à vista ou parcelada e/ou adjudicação, o qual não está incluso no montante do lance. **4.1.** Outrossim, na hipótese de sustação do leilão por remissão da dívida ou por acordo entre as partes, será devida a verba honorária ao Leiloeiro no valor correspondente a 2,5% sobre a Avaliação, na forma do Art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ nº 236 de 13 de julho de 2016, bem com reembolso integral das despesas adiantadas para sua realização do leilão. **5.** Cientes os interessados que o imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos, na forma do Art. 130, § Único, do CTN c/c §1º do art. 908 do NCPC. Com a sub-rogação dos valores das dividas, em especiais as tributarias, no preço. **6.** O Exequente poderá arrematar os bens objeto de leilão, nos termos do Art. 892 §1º do CPC. **7.** Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º, 3º, do CPC e especialmente ao(s) condôminos, a quem serão resguardados o direito de preferência contido no artigo 1.322, do CC, bem como a arrematação em conjunto, conforme art. 893.

DOS LANCES ELETRÔNICO/ONLINE: 1 - Poderão ser realizados de acordo com as datas e horários previstos no presente edital, observando-se sempre o horário de Brasília. **2 -** Dos interessados na modalidade presencial estes devem dirigir-se diretamente ao local designado, enquanto que aos interessados no Leilão Eletrônico (Online) o cadastro e os lances eletrônicos serão efetuados exclusivamente perante o pelo seguinte sítio eletrônico: www.alexandroleiloeiro.com.br, pertencente ao Leiloeiro Público Oficial, Sr. Alexandro da Silva Lacerda. **3 -** O interessado em participar do leilão na modalidade eletrônico deverá cadastrar-se previamente no site www.alexandroleiloeiro.com.br, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas da data do evento e de modo absolutamente gratuito, ficando o interessado responsável civil e criminalmente pelas informações lançadas no preenchimento do aludido cadastro, oportunidade em que preencherá os dados pessoais e aceitará as condições de participação previstas neste Edital e no Termo de Compromisso constante do sítio eletrônico, habilitando-se no referido leilão. **4 -** Para que seja confirmado o cadastro pela internet, será obrigatório enviar, cópias dos documentos a seguir transcritos: a) se pessoa física: Carteira de Identidade, CPF e comprovante de residência; b) se pessoa jurídica: CNPJ, contrato social (até a última alteração) ou Declaração de Firma Individual, RG e CPF do representante legal ou do preposto da pessoa jurídica respectiva e demais documentos que se fizerem necessários. **5 -** A aprovação do cadastro será confirmada através do e-mail informado pelo usuário, tornando-se indispensável mantê-lo válido e regularmente atualizado. **6 -** Os Lances Eletrônicos serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. Assim, diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados, dependentes de uma série de fatores alheios ao controle pelo provedor, o Leiloeiro não se responsabiliza por lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do Lote.

Maiores informações podem ser obtidas nos seguintes locais: Escritório do Leiloeiro situado na Rua São José, nº 40 - 4º andar - Centro, Rio de Janeiro, RJ. Site: www.alexandroleiloeiro.com.br. Telefone: (21)3559-2092 – (21)97500-8904. E-mail: contato@alexandroleiloeiro.com.br e no processo nº **0252407-98.2017.8.19.0001**.

E para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, foi expedido o presente, para cautelas de estilo, **ficando o(s) Executado(s)/Condôminos(s) / FOREIRO (RENATO HENRIQUE SCHEIDEMANTEL) e (VALENTINE A. KOENIG E S/M, E SILVIA AMÉLIA REGIS DE OLIVEIRA DE FAUCIGNY E SEU MARIDO - foreiro) intimado(s) da hasta pública se não for(em) encontrado(s) por intermédio deste Edital na forma do art. 889, 892 do NCPC, sendo uma das vias afixadas no local de costume do Fórum. CUMPRA-SE.** Dado e passado, nesta Cidade em Rio de Janeiro, em 05 de novembro de 2025. Eu, digitei _____, e Eu, Chefe da Serventia, subscrevo_____. (ass.) **MARIA CECILIA PINTO GONCALVES** – Juiz de Direito.

1023