

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

28ª VARA CÍVEL – COMARCA DA CAPITAL

Av. Erasmo Braga, 115 – 3º andar, Sala 326/330D – RJ – CEP: 20.210-030

Tel.: (21) 2588-2142 – E-mail: cap28vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO ELETRÔNICO/ONLINE E INTIMAÇÃO COM PRAZO DE 05 DIAS, EXTRAÍDOS DOS AUTOS DA AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS, MOVIDA POR CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO REGINA EM FACE DE CARLOS RAIMUNDO VITORIA / SOLANGE DA SILVA ALMEIDA VITÓRIA – PROCESSO Nº 0010350-44.2020.8.19.0001, NA FORMA ABAIXO:

O(A) Doutor(a) **PAULA SILVA PEREIRA** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) – **CARLOS RAIMUNDO VITORIA e SOLANGE DA SILVA ALMEIDA VITÓRIA** – que será realizado o público Leilão pelo Leiloeiro Público **ALEXANDRO DA SILVA LACERDA**, matriculado na JUCERJA sob o nº 103, cadastrado no TJ/RJ sob o nº 32, **NA MODALIDADE ELETRÔNICO/ONLINE: Primeiro Leilão**, por valor igual ou superior à avaliação, que será encerrado no dia **28/07/2026 às 15h00h** 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 **30/07/2026 às 15h00h**. 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 BEM A SER LEILOADO: APARTAMENTO Nº 403 (QUARTO ANDAR) DO EDIFÍCIO REGINA, situado na Rua da Lapa, nº 75 (antigo 31) – Centro – Rio de Janeiro / RJ – CEP: 20.021-180, com 313/10.000 do domínio útil do terreno, na Freguesia da Glória, caracterizado e dimensionado na Matrícula nº 40.772 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro. Inscrição de IPTU nº 0.387.538-2. Área edificada: 54 m². Ano de construção: 1951. **AVALIAÇÃO: R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais).** Laudo de Avaliação Direta realizado pelo Sr. Oficial de Justiça Avaliador Marcos de Oliveira Ferraz – Matr. 01/24771, com vistoria em 18/02/2025 (fls. 384 dos autos). **TRANSCRIÇÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO (fls. 384):** Visita ao imóvel realizada em 18/02/2025, às 16h40, com entrada franqueada pelo Sr. Carlos Raimundo Vitoria. Informações sobre o edifício prestadas pelo funcionário, Sr. João Barreto. **DO PRÉDIO:** Edifício Regina, com 8 andares, quatro apartamentos por andar e uma loja. Portaria com piso em cerâmica e paredes parcialmente cobertas por mármore. Com 2 elevadores. Portão de ferro, antecedido por grade de ferro. Entrada seguida por longo corredor que desemboca em portaria/hall de elevadores. Com porteiro de segunda a sábado. Encontra-se em regular estado de conservação. **DO IMÓVEL:** Com inscrição no IPTU sob o nº 0.387.538-2, com tipologia para uso residencial. Possui 54 metros quadrados de área edificada. Idade 1951. O imóvel possui hall de entrada, sala e quarto, separados por saleta. Piso em cerâmica. Cozinha com piso em cerâmica e azulejos brancos até o teto, pia em inox, com bancada em granito. Banheiros também com piso em cerâmica, azulejos brancos até o teto, louça branca e blindex. Janelas em esquadria, voltadas originalmente para área interna do

edifício. No quarto existe parede modificada contendo janela aberta voltada para os fundos do prédio. Encontra-se em regular estado de conservação. Localiza-se em área do Centro, entre a Lapa/Cinelândia e Glória, próximo à orla e à Zona Sul, nas proximidades da área turística em torno da Escadaria Selarón. **AVALIAÇÃO: R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais).** Rio de Janeiro, 19 de fevereiro de 2025. Marcos de Oliveira Ferraz – Matr. 01/24771 (OJA).

DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Ciente aos interessados que contam débitos de IPTU no valor de R\$ 2.056,30, débitos de Funesbom no valor de R\$ 724,70. 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: Na matrícula nº 40.772 constam registradas: (R-6) PENHORA EM 1º GRAU em favor do MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, para garantia da dívida no valor de R\$ 857,70, decidida nos autos do Processo nº 2002.120.039077-8 (12ª Vara de Fazenda Pública), prenotada em 10/09/2004, nº 982877; (R-7) PENHORA EM 2º GRAU em favor do CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO REGINA, para garantia da dívida no valor de R\$ 43.671,74, decidida nos autos do presente processo, prenotada em 03/10/2025, nº 2292157. Os débitos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza propter rem, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme Art. 130 do CTN c/c §1º do Art. 908 do CPC, sendo o imóvel vendido LIVRE E DESEMBARAÇADO para o arrematante.

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: Réu CARLOS RAIMUNDO VITORIA citado regularmente, conforme AR de fls. 73 (2020). Intimado do cumprimento de sentença via mandado postal de fls. 174 (VP 920/2022 – 2022). Penhora do imóvel deferida a fls. 358 (19/06/2024), Termo de Penhora lavrado a fls. 362 (26/06/2024) – Valor da execução: R\$ 43.671,74. Coproprietária SOLANGE DA SILVA ALMEIDA VITÓRIA intimada da penhora via mandado postal fls. 364 (VP 317/2024 – 28/06/2024). Penhora registrada no 9º RGI em 03/10/2025 (nº 2292157).

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 e 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 que se reverterá em favor do credor, respondendo pelas despesas processuais e pela comissão do leiloeiro. De acordo com o Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, serão comunicados os lances imediatamente anteriores, para apreciação do juiz, nos termos dos Arts. 895, §§4º e 5º; 896, §2º; 897 e 898 do CPC. **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 pagamento, será apresentado o lance imediatamente anterior, conforme Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, podendo ser aplicada multa de 20% sobre o valor da avaliação, nos termos dos Arts. 895, §§4º e 5º; 896, §2º; 897 e 898 do CPC.

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 15 (quinze) dias, mediante caução de 25% (vinte e cinco por cento) por meio de guia judicial (Art. 892 do CPC). **2. Parcelado:** Ao optar pelo pagamento parcelado, o arrematante deverá apresentar proposta de aquisição do bem, por escrito na forma do Art. 895 do NCPC e seguintes, sempre antes do início de cada leilão, e deverá efetuar o pagamento mediante guia judicial, sendo o valor das parcelas devidamente atualizado, mensalmente, desde a data da arrematação. **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% (cinco por cento)** sobre o valor do lance, no ato do leilão, que será devido no caso de arrematação à vista ou parcelada e/ou adjudicação, o qual não está incluso no montante do lance. **4.1.** 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 5% sobre a Avaliação, na forma do Art. 7º, §3º da Resolução do CNJ nº 236 de 13 de julho de 2016, bem como reembolso integral das despesas adiantadas. **5.** O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos para o arrematante; os débitos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza propter rem, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme §1º do Art. 908 do CPC e Art. 130 do CTN. **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 Art. 892, §§2º e 3º, do CPC e especialmente ao(s) condômino(s), a quem serão resguardados o direito de preferência contido no Art. 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 neste edital, observando-se o horário de Brasília. **2** – Os interessados no Leilão Eletrônico (Online) deverão efetuar o cadastro e os lances exclusivamente no sítio eletrônico: **www.alexandroleiloeiro.com.br**, pertencente ao Leiloeiro Público Oficial Sr. **ALEXANDRO DA SILVA LACERDA**. **3** – O interessado deverá cadastrar-se previamente com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas da data do evento e de modo absolutamente gratuito, ficando

responsável civil e criminalmente pelas informações lançadas no preenchimento do cadastro. **4** – Para confirmação do cadastro: a) se pessoa física: Carteira de Identidade, CPF e comprovante de residência; b) se pessoa jurídica: CNPJ, contrato social (até a última alteração), RG e CPF do representante legal. **5** – A aprovação do cadastro será confirmada por e-mail. **6** – Os Lances Eletrônicos serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor. O leilão eletrônico obedece estritamente a Resolução nº 236 do CNJ.

Maiores informações podem ser obtidas no Escritório do Leiloeiro: Rua São José, 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 **0010350-44.2020.8.19.0001**.

E para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, foi expedido o presente, para cautelas de estilo, 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.alexandroleiloeiro.com.br**, na forma do Art. 887, §2º do CPC e afixado no local de costume, ficando o(s) Executado(s)/Coproprietário(s) (**CARLOS RAIMUNDO VITORIA e SOLANGE DA SILVA ALMEIDA VITÓRIA**) intimado(s) da hasta pública se não for(em) encontrado(s) por intermédio deste Edital, na forma dos Arts. 889 e 892 do NCPC, bem como o Município do Rio de Janeiro (credor com penhora anteriormente averbada – R-6 da matrícula 40.772), suprimindo, assim, a exigência contida no Art. 889 do CPC. Dado e passado, nesta Cidade de Rio de Janeiro, em 08 de junho de 2026. **PAULA SILVA PEREIRA** – Juiz(a) de Direito.

SL 2161 – 1101-2026