PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
2ª VARA CÍVEL REGIONAL DO MÉIER
Aristides Caire, nº 53, Sl. 207 – Rio de Janeiro - RJ
E-mail: mei02vciv@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 (em fase de Cumprimento de Sentença), MOVIDA POR CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RONY em face de ESPÓLIO DE OSCARINO DE ALMEIDA ARANTES - PROCESSO Nº 0032769-92.2015.8.19.0208, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) CRISTINA GOMES CAMPOS DE SETA – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) **- ESPÓLIO DE OSCARINO DE ALMEIDA ARANTES** - que será realizado o público Leilão pelo Leiloeiro Público ALEXANDRO DA SILVA LACERDA – (JUCERJA Nº 103), NA MODALIDADE ELETRÔNICO/ONLINE: **Primeiro Leilão, que se iniciará 5 dias antes da data do leilão, por valor igual ou superior a avaliação, e será encerrado no dia 14/12/2026 às 13h00h** e, não havendo licitantes, se iniciará de imediato o **Segundo Leilão, por valor igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, que será encerrado no dia 16/12/2026 às 13h00h.** 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 401, localizado na Rua Medina, nº 226, Méier, Rio de Janeiro/RJ, com fração ideal de 35/1300 do respectivo terreno, com área edificada de 67m² (conforme espelho de IPTU e laudo de avaliação), edifício construído em 1980. Imóvel registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis sob a Matrícula nº 83344. Inscrição Municipal (IPTU) nº 1.336.144-9 – Código de Logradouro (CL): 07706-5. ***LAUDO DE AVALIAÇÃO (TRANSCRIÇÃO – ID 734):*** "Em atendimento à determinação judicial contida no mandado de avaliação nº 1408/2025/MND, informo a V. Exa. que não foi possível proceder à vistoria direta, em razão de ter me dirigido ao endereço mencionado e ninguém ter respondido aos meus chamados. Diante do exposto, com o intuito de dar cumprimento à ordem judicial e em observância à Ordem de Serviço 01/2011 da CAJ, procedi à avaliação indireta do imóvel com base nos dados constantes na documentação digitalizada que instrui o mandado, elaborando, para tanto, o laudo que encaminho a V. Exa. para apreciação e posterior homologação, caso assim entenda. IMÓVEL: Imóvel situado na Rua Medina, nº 226, apto 401, Méier. Verifiquei um prédio aparentemente sem porteiro, com quatro andares, um hall na entrada, interfone, caixa de correios, apartamentos sem varanda e garagem, além do que pude observar. Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 1º Ofício de Registro Geral sob a matrícula

83344 e, conforme dados constantes no espelho do IPTU apresentado, apartamento residencial, área edificada 67m², idade 1980, inscrição imobiliária 1.336.144-9. Nesse caso, avalio indiretamente o imóvel acima em **R$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais).**

DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Ciente aos interessados que constam débitos de IPTU inscritos em Dívida Ativa no valor total de R$ 42.151,69 (quarenta e dois mil, cento e cinquenta e um reais e sessenta e nove centavos), conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica nº 00-8.968.927/2026-6, emitida em 22/09/2026 pela Secretaria Municipal de Fazenda do Rio de Janeiro (Inscrição 1.336.144-9), além de cotas do exercício de 2026 em aberto no valor de R$ 1.283,60. Informações atualizadas sobre débitos de condomínio, IPTU, etc., bem como certidões e RGI, serão apresentadas no ato do leilão, se houver. Débito de IPTU atualizado, R$ 50.044,34 (cinquenta mil, quarenta e quatro reais e trinta e quatro centavos), correspondente ao Principal, Honorários e custas, conforme fls. 774. Débito de Condomínio, atualizado no valor de R$ 336.906,62 (trezentos e trinta e seis mil, novecentos e seis reais e sessenta e dois centavo), correspondente ao débito judicial, incluindo custas, honorários e multa, conforme fls. 808 e seguintes.

DAS ANOTAÇÕES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Matrícula nº 83344 – 1º RGI da Capital/RJ. R-1/83344 – Partilha (autos de inventário de Domingos Tavares de Pinho, 3ª V.O.S./RJ, R.: 08/05/2003): imóvel partilhado entre Maria Theodora Ney Tavares de Pinho, Maria Salette Ney Tavares de Pinho, Sandra Ney Tavares de Pinho e Antônio Márcio Ney Tavares de Pinho. R-2/83344 – Compra e Venda (30/04/2004): os herdeiros supramencionados venderam o imóvel a OSCARINO DE ALMEIDA ARANTES, CPF nº 018.168.247-80, pelo valor de R$ 58.000,00. . R-4/83344 – Penhora do Direito do Fiduciante: prenotação nº 470391, de 12/03/2025, por Termo de Penhora da 2ª Vara Cível Regional do Méier da Comarca da Capital/RJ, datado e assinado eletronicamente em 03/04/2025 pela M.Mª. Juíza Dra. Ana Paula Rodrigues Silvano, extraído dos autos de Procedimento Sumário – Despesas Condominiais/Condomínio em Edifício, Processo nº 0032769-92.2015.8.19.0208, movido pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RONY, no valor de R$ 230.107,56. AV-6/83344 – Retificação: retificado o R-3, para constar que a penhora recai sobre o próprio imóvel desta matrícula, e não sobre o direito do fiduciante, na forma do art. 213, inciso I, da Lei nº 6.015/73, averbado em 17/03/2026.

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: Termo de Penhora lavrado em 17/05/2023 (index 484), do qual o executado foi intimado na pessoa de sua advogada (certidão de intimação de 19/04/2024 e correlatas). Comprovada a quitação do financiamento perante a Caixa Econômica Federal (index 570, junho/2024), foi determinada nova retificação do Termo de Penhora para constar a penhora sobre a propriedade plena do imóvel, por decisão de setembro/2024 (index 628), com Termo de Penhora expedido em 06/03/2025 (index 673) e retificado em 03/04/2025 (index 684) para correção do número da matrícula, dos quais o executado foi intimado.

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. De acordo com o disposto no art. 26 da Resolução n. 236 do CNJ, "Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz, na 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". 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. Ciente os interessados que o leilão eletrônico segue estritamente a Resolução Nº 236 do CNJ, bem como o Código de Processo Civil vigente.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: 1. À Vista: A arrematação far-se-á mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante 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 CPC e seguintes, sempre antes do início de cada leilão, mediante sinal à vista do valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor

do lance, devendo o remanescente ser pago, em até 03 (três) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo (2ª VARA CIVEL DO MÉIER) 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). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá 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% (cinco por cento) de comissão ao Leiloeiro 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. Outrossim, na hipótese de sustação do leilão por remissão da dívida ou por acordo entre as partes, será devida ao Leiloeiro verba honorária correspondente a 2,5% (dois vírgula cinco por cento) sobre o valor da dívida, 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 para a realização do leilão. 5. Cientes os interessados a venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do CPC: 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.. 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 e 3º, do CPC e especialmente ao(s) condômino(s), a quem serão resguardados o direito de preferência contido no artigo 1.322 do Código Civil, 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 - Os interessados no Leilão Eletrônico (Online) deverão realizar seu cadastro e ofertar seus lances exclusivamente perante o 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 eletrônica 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 responsável civil e criminalmente pelas informações lançadas no preenchimento do 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 do provedor, o Leiloeiro não se responsabiliza por lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do Lote. O leilão eletrônico obedece estritamente à Resolução Nº 236 do CNJ.

Maiores informações podem ser obtidas nos seguintes locais: Escritório do Leiloeiro situado na Rua São José,40/4° 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 0032769-92.2015.8.19.0208.

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 artigo 887, § 2º do CPC e afixado no local de costume, ficando o(s) Executado(s) (ESPÓLIO DE OSCARINO DE ALMEIDA ARANTES) intimado(s) da hasta pública se não for(em) encontrado(s) por intermédio deste Edital na forma do art. 889, 892 do CPC, bem como o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Dado e passado, nesta Cidade do Rio de Janeiro, em 16 de novembro de 2026. **CRISTINA GOMES CAMPOS DE SETA** – Juiz(a) de Direito.

SL 2227 – 1164/2026