

EDITAL RETIFICADO de 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO com prazo de 20 (vinte) dias, extraído dos autos da ação de nº **0000776-62.1992.8.19.0038** (1992.038.000718-4), proposta por **CONDOMINIO DO EDIFICIO PINHOTIBA** – CNPJ: 36.546.778/0001-48 em face de **MAURO VASCONCELLOS ROSA** – CPF: 357.547.707-82, sendo a parte autora representada por: Adv. Luiz Antonio Monteiro Lima - OAB/RJ 054.802.

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) **Adriana Costa dos Santos**, 3ª Vara Cível do Fórum Regional da Comarca de Nova Iguaçu/RJ, no uso de suas atribuições legais e na forma da lei, FAZ SABER a todos quantos virem, ou dele tiverem conhecimento especialmente aos executados, seus cônjuges, herdeiros, sucessores, eventuais locatários, ocupantes, possuidores, usufrutuários e credores, na forma estabelecida no art. 889 do CPC, que o referido juízo levará à venda em público leilão, através do portal de leilões do Leiloeiro Oficial www.edgarcarvalholeiloeiro.com.br, os bens acautelados conforme Laudo de Avaliação de fls. 476/477, em condições que se segue: **DO PERÍODO E DAS DATAS DE ENCERRAMENTO DO LEILÃO ELETRÔNICO** – O recebimento de lances no 1º Leilão se iniciará a partir da disponibilização do edital no portal de leilões on-line do Leiloeiro Oficial, ficando designado o dia **16 de março de 2026, a partir das 13h00min, para o 1º Leilão Eletrônico**, ocasião em que os bens serão vendidos por preço igual ou superior ao da respectiva avaliação. Em caso de encerramento do 1º Leilão sem licitantes, iniciará, imediatamente, o período para lances do 2º Leilão, ficando designado, desde já o dia **23 de março de 2026, a partir das 13h00min, para o 2º Leilão Eletrônico**, conforme prevê o art. 891, parágrafo único do Código de Processo Civil, ocasião em que o imóvel será vendido pela melhor oferta. **DOS LANCES** – Os lances somente poderão ser ofertados pelo portal de leilões online do Leiloeiro Público Oficial. Os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. O usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese. **DO CONDUTOR DO LEILÃO**

– O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial Edgar de Carvalho Júnior, matriculado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o nº 032. **DO OBJETO – IMÓVEIS:** Laudo de Avaliação de fls. 476/477: **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA** - Inscrição IPTU nº 663871-3. **IMÓVEL:** Situado na Travessa Almerinda Lucas de Azevedo, nº 11, sala 617, Centro, Município de Nova Iguaçu, descrito somente de acordo com os dados fornecidos pela inscrição da municipalidade (número acima), que determina como construída de m² conforme cópia atualizada da folha do IPTU anexa ao mandado. **IMÓVEL E TERRENO:** Está descrito, caracterizado e confrontado conforme consta DO RGI e DO IPTU juntado no mandado. **DA REGIÃO:** Encontra-se servida por todos os melhoramentos públicos do município, tais como distribuição de energia elétrica, telefone, sinal para conexão de internet e telefonia celular, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos. O transporte público ocorre nas ruas de acesso ao respectivo bairro. O imóvel descrito está **avaliado indiretamente em R\$ 84.645,21 (oitenta e quatro mil, seiscentos e quarenta e cinco reais e vinte e um centavos)** – avaliação realizada em 21.02.2024.

DOS ÔNUS – 1) Sala nº 617 (antiga 517) do EDIFÍCIO PINHOTIBA, com entrada pelo nº 11 da Travessa Almerinda de Lucas Azeredo, e a respectiva fração ideal de 1/337 avos do terreno, com matrícula de nº 36345 junto ao Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Nova Iguaçu, de propriedade de Mauro de Vasconcellos Rosa. Consta, ainda, na certidão: **AV.3 - Penhora**, oriunda dos presentes autos; **R.4 - Penhora**, oriunda do processo de nº 2003.209.006310-0 pelo Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca Regional da Barra da Tijuca/RJ; **AV.6 - Penhora** oriunda do processo de nº 2005.038.016834-0 pelo Juízo da 6ª Vara Cível da Comarca de Nova Iguaçu/RJ; **R.8 - Penhora**, oriunda do processo de nº 2005.038.016834-0 pelo Juízo da 6ª Vara Cível da Comarca de Nova Iguaçu/RJ. O imóvel de inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal de Nova Iguaçu sob o nº **663671-3** possui R\$ 367.01 de débito de IPTU em aberto, referente ao ano de 2026. Cumpre informar que consta nos autos, às fls. 490, petição do CONDOMÍNIO, onde informou que os débitos condominiais

alcançaram montante de R\$ 99.896,00 (noventa e nove mil oitocentos e noventa e seis reais).

DAS CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO - 01) O bem será vendido no estado em que se encontra, podendo haver sua exclusão do leilão a qualquer tempo e independentemente de prévia comunicação. Será, ainda, atribuição dos licitantes/arrematantes a verificação do estado de conservação, situação de posse e especificações dos bens oferecidos no leilão. Qualquer dúvida ou divergência na identificação/descrição dos bens deverá ser dirimida antes do leilão. **02)** Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF. **03)** O leilão será eletrônico de forma que todos os lances ofertados serão computados na plataforma de lances. Os interessados em participar do leilão online devem se cadastrar no site do leiloeiro (www.edgardecarvalholeiloeiro.com.br) e solicitar habilitação com 24 horas de antecedência da data do leilão, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida. **04)** A alienação far-se-á mediante o pagamento à vista ou a prazo de até 15 (quinze) dias mediante caução de 30% da arrematação. **05)** Sobre o valor da arrematação/adjudicação, fica arbitrada a comissão do Leiloeiro, no percentual de 5% (cinco por cento), a ser paga pelo arrematante no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do término do leilão, através de depósito bancário, DOC, TED ou PIX. A conta corrente do Leiloeiro será informada ao arrematante através de e-mail ou contato telefônico. **06)** O valor da arrematação deverá ser pago através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A, obtida através do site www.tjrj.jus.br e enviada para o e-mail do leiloeiro. **07)** Decorridos os prazos sem que o arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Caso o arrematante não realize o pagamento conforme as condições deste item poderão ser convocados, sucessivamente e na ordem de classificação, os interessados remanescentes. **08)** Deverá ser observado, para o segundo leilão, que **não serão aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento)** do valor atribuído ao bem na avaliação. **09)** Fica ressaltado que eventuais interessados na **aquisição do bem**

através de pagamento em prestações deverão apresentar propostas por escrito **nos autos** com a devida antecedência, na forma preconizada pelo art. 895 do CPC. A apresentação das propostas não importará na suspensão do leilão e serão avaliadas pelo Juízo, conforme os critérios legais aplicáveis à espécie, sendo certo que o pagamento a vista SEMPRE prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. **10)** A venda se dará livre e desembaraçada com a sub-rogação dos valores das dívidas, no preço, por ser arrematação forma de aquisição originária da propriedade, na forma do artigo 130 do Código Tributário Nacional, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 908 §1º do CPC. **11)** Correrão por conta do arrematante todos os ônus inerentes à transferência da propriedade em seu favor. **12)** Não havendo expediente forense no dia do leilão, este será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário, local e sítio independentemente de nova expedição. **13)** O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra. Os interessados deverão cientificar-se, previamente, sobre as condições atuais e características do imóvel e sobre eventuais restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao imóvel no tocante à restrição do uso do solo ou zoneamento, e demais, os quais estarão obrigados a respeitar, na forma da lei. **14)** Dúvidas ou esclarecimentos poderão ser prestadas diretamente nos autos ou no escritório do Leiloeiro localizado na Avenida Treze de maio, nº 47, sala 912, Centro, Rio de Janeiro/RJ, telefone 21 2240 7858 ou e-mail: contato@edgarcarvalholeiloeiro.com.br. Caso haja qualquer omissão porventura existente neste edital, erro material e/ou fatos novos relacionados à arrematação após a expedição do presente edital tais como: direito de preferência, débitos e etc..., serão informados no auditório virtual não podendo o interessado alegar prejuízo ou desconhecimento dos mesmos. Importante ressaltar que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, consoante art. 358 do Código Penal. E para que chegue ao conhecimento de todos os presentes, o presente edital será publicado no site do



Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro



leiloeiro www.edgarcarvelholeiloeiro.com.br e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br, nos termos do art. 887 § 2º do CPC e afixado no local de costume. Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro/RJ, vinte e seis de janeiro de dois mil e vinte e seis, eu, MM^a Sra. Dra. **Adriana Costa dos Santos**, Juíza Titular da 3ª Vara Cível do Fórum Regional da Comarca de Nova Iguaçu/RJ, o fiz digitar e subscrevo.