

1ª Vara Cível da Comarca de Leopoldina/RJ

Edital de 1º e 2º leilão de bem imóvel e para intimação de Djalma da Conceição Rosa, Maria das Graças dos Santos, bem como da credora hipotecária Caixa Econômica Federal, expedido nos autos do Procedimento Comum Cível, que lhe requer Condomínio do Edifício Morar IV, Processo nº 0039660-94.2013.8.19.0210

A Dra. Amália Regina Pinto, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Leopoldina/RJ, do Estado do Rio de Janeiro, na forma da lei, etc...

Faz Saber que o leiloeiro oficial, Sr. Irani Flores, Jucerja 311 e Jucesp 792, levará a leilão público para venda e arrematação, no local e hora descritos no edital com transmissão pela internet e disponibilização imediata na plataforma de leilões eletrônicos, www.leilaobrasil.com.br para lances através da internet.

Do início e encerramento do Leilão: Início do 1º leilão em 09/10/2026 às 10:54 horas e encerramento do 1º leilão em 13/10/2026 às 10:54 horas, em não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação atualizada, seguir-se-á sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em 13/11/2026 às 10:54 horas, não sendo aceito lances inferiores a 50% do valor da avaliação atualizada pelos índices do TJSP para a data da abertura do leilão que deverá ser ofertado diretamente na plataforma através da internet.

Bem: AVENIDA DO BRAZ DE PINA, Nº 756 - APTº 503 com direito a uma vaga de garagem, e a fração de 1/20 do respectivo terreno designado por lote 1 PA 41481, medindo em sua totalidade: 8,00m mais 8,00m de frente, 8,00m mais 8,00m de fundos por 15,00m de

extensão de ambos os lados; confrontando à direita com o prédio nº 758 do espólio de Ana de Jesus Pereira e Julio Augusto Pereira, à esquerda com o prédio nº 750 de Catarina Rodrigues de Araújo, e nos fundos com o terreno de Adão da Silva Granja e o prédio nº 207 da Rua Irapuá de Arlinda Bandeira Dias.

Ônus: Consta na Av.2 hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal. Consta na R.3 penhora do processo I-2850/1996. Consta na R.4 penhora do processo I-5176/1998. Consta na R.5 penhora do processo I-8613/1999. Consta na R.6 penhora do processo 2002.120.027613-1. Consta na R.8 penhora do processo n 0039660-94.2013.8.19.0210.

Débito condominial de R\$ 84.505,64 (fevereiro/2023)

Matrícula nº 150.515 do 8 Cartório de Registro de Imóveis do Município do Rio de Janeiro/RJ.

Avaliação: R\$

Quem pode ofertar lances: É permitido a todos interessados fazer lances diretamente no sistema gestor, desde que, cadastrado e habilitado com no mínimo 24 horas que antecedem o encerramento do leilão; exceto os que se enquadrem no art. 890 do CPC ainda que cadastrados e habilitados no sistema.

Da Prorrogação do Leilão: Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento, o sistema prorrogará automaticamente por mais três minutos sucessivamente para que todos tenham as mesmas chances.

Da Comissão: A comissão do leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação artigo 7º da Resolução 236/2016 do CNJ, não estando incluída no valor da arrematação e deverá ser paga diretamente à Leiloeira Oficial.

Da Adjudicação: Condicionada aos termos do art. 876 e 892, §1º do código de processo civil.

Do pagamento: O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o pagamento da arrematação e da comissão.

Do pagamento parcelado: O parcelamento da arrematação dar-se-á nos termos da Lei; artigo 895 do código de processo civil, "§ 2º, 7º e 8º todos do mesmo artigo e, artigo 14 e 22 da Resolução 236/2016 do CNJ compreendendo a ampla divulgação e transparência necessárias ao judiciário; ainda na busca do maior valor, menor prazo de pagamento e transparência, poderá o interessado ofertar "Real Time dentro do Auditório Virtual", valor e quantidade de parcelas diferente para cada lance ofertado, ressaltando que o valor da entrada não poderá ser inferior a 25% do valor do lance ofertado e o prazo não poderá ser superior a 30 parcelas mensais e consecutivos. Devidamente atualizada pelos índices definidos pelo MM. Juiz. As guias para pagamento das parcelas mensais deverão ser geradas pelo próprio arrematante diretamente no site do Tribunal; deverá também o interessado atentar para o disposto nos demais parágrafos do artigo 895 quanto a data para pagamento das parcelas, das garantias, da atualização mensal das parcelas vincendas e da decisão exarada pelo MM. Juiz nos autos.

Responsabilidade outras: Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados; 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, § 1º 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, no caso de bens imóveis.

Das Garantias: Os bens serão vendidos em caráter “ad corpus”, e no estado em que se encontram, cabendo exclusivamente ao interessado fazer a verificação inclusive processual antes de ofertar lances; ressaltando que as visitas nem sempre é possível uma vez que na maioria das vezes os bens se encontram na posse do executado.

Recursos: Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento.

Da Carta de arrematação: A carta de arrematação será expedida pelo MM. Juiz nos termos dos art. 901 e 903 do código de processo civil.

Dúvidas e Esclarecimentos: pessoalmente perante o 1º Ofício Cível, ou no escritório do Leiloeiro Oficial, Avenida Marques de São Vicente, 230, SP - Capital, ou ainda, pelo telefone 11 3965-0000 / Whats App 11 95662-5151, e e-mail: atendimento@leilaobrasil.com.br.

Ficam os executados, bem como eventuais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais, será o edital “por extrato”, afixado e publicado na forma da lei, Provimento CGJ nº 32/2018, art. 428.1.2, e art. 887, § 2º do CPC. Rio de Janeiro, 11 de agosto de 2026.