

JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA - RJ

Edital publicado no site www.mauriciomarizleiloes.com.br em 08/09/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC.

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 5 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança de Cotas Condominiais nº 0029203-30.2018.8.19.0209, proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO NOVO RECREIO em face de ESPÓLIO DE CARLOS AUGUSTO ASSMANN GONÇALVES e NEUZIMAR AZANCOTH, na forma abaixo:

O DR. MÁRIO CUNHA OLINTO FILHO, JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA – RJ, nos termos do artigo 881 e seguintes do CPC, FAZ SABER, a quaisquer interessados, especialmente ao ESPÓLIO DE CARLOS AUGUSTO ASSMANN GONÇALVES, NEUZIMAR AZANCOTH, e ESPÓLIO DE ISAAC JACINTO AZANCOTH, advogados constituídos no processo, eventuais ocupantes, locatários e demais interessados que levará a LEILÃO ELETRÔNICO, pelo do Leiloeiro Público Oficial MAURICIO MARIZ MILCZEWSKI, matriculado na JUCERJA sob o nº 210, devidamente credenciado no TJRJ, através do site de leilões online: www.mauriciomarizleiloes.com.br, nas datas e horários estipulados neste edital, o bem imóvel adiante descrito, nas condições que segue:

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: APARTAMENTO 104 LOCALIZADO NA RUA LUIZ IGLESIAS, nº 120, RECREIO DOS BANDEIRANTES, RIO DE JANEIRO/RJ, CEP: 22.795-060; INSCRIÇÃO PREDIAL (IPTU): 1.907.218-0; MATRÍCULA 9º RGI: 208.611, Nº CBMERJ: 809712-3, ÁREA CONSTRUIDA: 147 m²; bem imóvel penhorado fls.406/409 e avaliado fls. 494/495, descrito a seguir: “AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: DO TERRENO- O terreno situa-se à Rua Luiz Iglesias, nº 120 ap. 104, Recreio dos Bandeirantes, registrado sob a matrícula nº 208611 no Cartório do 9º Ofício de Registro de Imóveis. DO IMÓVEL- Unidade 104, Apartamento, com inscrição no IPTU sob nº1907218-0, Tipologia: apartamento, área edificada 147m2, posição: frente, Idade 1990, Utilização residencial. Com direito a 1 (uma) vaga de garagem. Prédio com 3 andares, próximo ao posto 12. ASSIM AVALIO O IMÓVEL ACIMA DESCRITO EM R\$ 750.000,00 (SETECENTOS E CINQUENTA MIL REAIS).”

1.1. AVALIAÇÃO: R\$ 750.000,00 (SETECENTOS E CINQUENTA MIL REAIS), homologado o valor da avaliação Decisão fls.537;

1.2. ÔNUS REAIS, LEGAIS E CONVENCIONAIS: De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 208.611 e registrado em nome de CARLOS AUGUSTO ASSMANN GONÇALVES, constando os seguintes gravames: 1) R-5: Penhora em 1º Grau por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da ação de execução fiscal (processo nº 2004.120.060667-6); 2) R-6: Penhora em 2º Grau por determinação do Juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, extraída dos autos da ação de execução fiscal (processo nº 2008.001.169-2); 3) Av-7: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 3ª Vara do Trabalho de Volta Redonda – RJ, extraída dos autos do processo nº 00015584220135010343; 4) Av-8: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Barra do Piraí, extraída dos autos do processo nº 00014048120135010421; 5) Av-9: Indisponibilidade por determinação do Juízo da Juízo da Vara Única de Pinheiral dos autos do processo nº 000063308201081900823; 6) AV-10: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 3ª Vara do Trabalho de Volta Redonda – RJ, extraída dos autos do processo nº 00015150820135010343; 7) AV-11: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 3ª Vara do Trabalho de Volta Redonda – RJ, extraída dos autos do processo nº 00012527320135010343; 8) R-12: Penhora por determinação do Juízo da 2ª Vara Cível da Barra da Tijuca, extraída dos autos da ação movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO NOVO RECREIO em face de ESPÓLIO DE CARLOS AUGUSTO ASSMANN GONÇALVES (processo nº 0029203-30.2018.8.19.0209).

1.3. DÉBITOS (TRIBUTÁRIOS E *PROPTER REM*): Conforme consta da certidão de situação fiscal da Prefeitura do Rio de Janeiro o imóvel com Inscrição 1.907.218-0 apresenta débitos inscritos em dívida ativa no valor de R\$ 30.417,95 e seus acréscimos legais, e cotas vencidas não inscritas em dívida ativa e cotas a vencer no valor de R\$ 3.508,35 e seus acréscimos legais; consta débito na certidão do FUNESBOM relativa à Taxa de Incêndio no valor de R\$ 1.210,60 e seus acréscimos legais; Os valores mencionados foram extraídos das certidões e documentos anexados ao processo judicial e estão sujeitos a atualização conforme a legislação vigente; DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 251.729,54 (duzentos e cinquenta e um mil setecentos e vinte e nove reais e cinquenta e quatro centavos) conforme planilha de Fls. 659/661 em 17/07/2026.

1.4. ANOTAÇÕES DOS REGISTROS DE DISTRIBUIÇÃO: As certidões disponíveis encontram-se anexadas aos autos do processo judicial à disposição dos interessados, e fazem parte integrante do presente edital, independentemente de sua transcrição, não se podendo alegar desconhecimento de seu teor;

2. VALOR MÍNIMO DE VENDA: Não serão aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação (art. 891 e parágrafo único do CPC);

3. DATAS E HORÁRIOS DO LEILÃO: O leilão, exclusivamente eletrônico, ocorrerá no site da Internet disponível em www.mauriciomarizleiloes.com.br nos seguintes dias e horários:

1º Leilão: 15/09/2026, com encerramento às 14h00min; os lances poderão ser oferecidos, em primeiro leilão, desde o momento do lançamento do lote no site do leiloeiro até o dia e horário do encerramento, pelo valor mínimo igual ou superior ao valor de avaliação. Não sendo ofertados lances em primeiro leilão, será aberto para lances o segundo leilão;

2º Leilão: imediatamente após o primeiro leilão, em caso negativo, terá início o recebimento de lances eletrônicos para o segundo leilão, encerrando-se em **17/09/2026 às 14h00min**, a quem mais der independente da avaliação, não sendo aceito lance que ofereça preço inferior a 50% do valor de avaliação, (art. 891 e parágrafo único do CPC);

4. CONDIÇÕES DA ALIENAÇÃO: Tendo a aquisição judicial de bem caráter originário para o arrematante, a venda se dará livre de débitos e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço da arrematação, 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; sub-rogando-se o credor fiduciário, após o pagamento das *propter rem*, no eventual resíduo da venda; eventual hipoteca extingue-se pela arrematação, cf. art. 1.499, VI, do Código Civil;

5. COMO PARTICIPAR DO LEILÃO (Resolução nº 236/216, art. 12 e segs., CNJ): Para participar do leilão eletrônico é necessário que o interessado efetue o seu cadastro prévio no site do leiloeiro com pelo menos 24 horas de antecedência do encerramento do primeiro leilão. Após a aprovação do cadastro, o interessado deverá entrar com login e senha na área de usuário do site do leiloeiro e cadastrar sua senha definitiva, estando habilitado para participar dos leilões. A habilitação implicará na aceitação das condições estipuladas desse edital. O leiloeiro pode solicitar a qualquer tempo, por escrito, a confirmação das informações prestadas no momento da realização do cadastro. Ademais, poderá recusar qualquer cadastro que apresente informações imprecisas ou conflitantes, assim como aqueles que entender suspeitos, podendo também, inabilitar provisória ou definitivamente o usuário. Os lances somente poderão ser realizados através do site do leiloeiro, sendo certo que o licitante deverá estar logado e efetuar seus lances até a data e horário de encerramento. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é responsável por

todas as ofertas registradas em seu nome, sendo certo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese;

6. **LANCE VENCEDOR:** Será considerado arrematante aquele que der o maior lance independentemente da avaliação, resguardado o lance que ofereça preço vil (item 2, supra); caso o arrematante não honre com o valor do lance no prazo e condições previstas neste edital, o lance será considerado inválido, ficando o arrematante sujeito às penalidades previstas em lei. Na hipótese de o arrematante não honrar o pagamento, serão sucessivamente chamados os demais licitantes, pela ordem dos lances ofertados (do maior para o menor excluído o lance dado pelo lançador desclassificado), os quais terão o mesmo prazo e condições acima para honrar o valor do lance vencedor, sendo descartados todos os lances em valor inferior ao mínimo previsto neste edital; em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC;

6.1. Na hipótese de desistência sem justificativa ou não implemento do preço no caso de lance direto, sem prejuízo da perda da caução tratada no item 8 (infra), o arrematante arcará com as custas para novo leilão (artigo 93, do NCPC, analogicamente) e restará proibido de participar de outras praças. Caso não ocorra sequer o valor dos 30% iniciais, poderá ser dado como insubsistente o lance e proclamado vencedor o que tiver ofertado o mais alto anterior (e assim sucessivamente);

6.2. Verificada a hipótese de dolo, o valor a ser pago pelo lançador que se sagrar vencedor após declarada a insubsistência será o maior ofertado até o início da insuflamento artificial do preço, caracterizado pela ausência de lances de outros licitantes e a disputa unicamente com o lançador desclassificado;

6.3. Em qualquer caso no qual houver indícios de participação fraudulenta, simulada ou combinada com o executado, patrono, ou terceiro, com o nítido propósito de prejudicar o ato judicial, haverá a extração de peças para investigação do crime a que trata o artigo 359, do Código Penal, para o Ministério Público;

6.4. No caso de o exequente pretender lançar, se for o único credor, não está obrigado a exibir o preço, observada a regra do artigo 892, § 1º, do NCPC. Contudo, não sendo, deverá pelo menos depositar os valores integrais dos demais créditos;

6.5. A suscitação sem fundamento de vícios inexistentes após o leilão por quem quer que seja determinará a aplicação da sanção prevista no artigo 903, § 6º, do NCPC: *“Considera-se ato atentatório à dignidade da justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar a desistência do arrematante, devendo o suscitante ser condenado, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa, a ser fixada pelo juiz e devida ao exequente, em montante não superior a vinte por cento do valor atualizado do bem”*;

7. **AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto de arrematação pelas partes interessadas, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, independentemente da existência de recursos ou ações de qualquer natureza, nos termos do artigo 903 do Código de Processo Civil;

8. **PAGAMENTO:** A arrematação será feita à vista, mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, através de depósito judicial ou por meio eletrônico, na forma do art. 892 do Código de Processo Civil, sendo aceito o pagamento inicial de 30% do valor do lançado em até 24h, a título de caução, e o saldo restante de 70% em até 15 dias. Cientes de que eventual inadimplemento implicará a perda da quantia paga a título de caução, na forma autorizada pelos artigos 885 e 897 do CPC. Após o encerramento do leilão, o arrematante deverá providenciar a guia de depósito judicial no site do TJRJ disponível em: <https://www.tjrj.jus.br/web/guest/servicos/deposito-judicial> (clicar na guia: “SERVIÇOS” > “DEPJUD”) e comprovar imediatamente o seu pagamento nos autos do processo;

9. PROPOSTA DE PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem em prestações deverá apresentar proposta escrita nos autos do processo judicial, por meio de advogado constituído, observados os seguintes requisitos, nos termos do artigo 895 do CPC: • Até a data do 1º leilão: por valor não inferior ao da avaliação. • Até a data do 2º leilão: por valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação. • A proposta deverá contemplar, em qualquer hipótese: (i) pagamento à vista de no mínimo 25% do valor ofertado; (ii) saldo parcelado em até 30 meses, com garantia por hipoteca do próprio bem; (iii) indicação de prazo, modalidade, indexador de correção monetária e demais condições de pagamento. O atraso no pagamento de parcelas sujeitará o adquirente à aplicação de multa a ser fixada pelo Juízo. A comissão do leiloeiro, correspondente a 5% (cinco por cento) do valor total ofertado, deverá constar da proposta e ser paga integralmente e à vista ao leiloeiro no ato da homologação judicial da proposta. A apresentação da proposta não suspende a realização do leilão. O lance à vista prevalecerá sobre a proposta parcelada, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.

10. COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não inclusa no valor do arremate), incidente também na hipótese de aquisição parcelada na forma do art. 895 do CPC, e deverá ser paga no ato do leilão ou na homologação da proposta de parcelamento, conforme o caso, na conta do Leiloeiro Oficial que será fornecida na ocasião da arrematação (art. 884, parágrafo único do CPC e art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32); Caso após o início dos trabalhos do leiloeiro - entendendo-se como tal a partir do momento em que já apresenta as datas - ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor, credor ou terceiro que obste a consumação da alienação em leilão, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa, sem prejuízo do reembolso das despesas adiantadas, conforme decisão do Juízo fls.406/409;

11. DESPESAS: O valor das despesas comprovadamente realizadas e adiantadas será reembolsado ao leiloeiro, após a prestação de contas aprovadas pelo Juízo do processo; caso não haja arrematação as referidas despesas serão ressarcidas pelo exequente em prol do leiloeiro (artigo 82, do CPC, c/c artigo 22, f, do Decreto nº 21.981/32);

12. IMISSÃO NA POSSE: A carta de arrematação, e a consequente imissão na posse do imóvel, deverá ser requerida pelo arrematante nos autos do respectivo processo e somente será expedida depois de efetuado o depósito judicial do valor da arrematação, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro, do ITBI e das custas judiciais para a expedição do mandado, conforme art. 901, §1º do CPC. Correrão por conta do arrematante todas as despesas para a transferência patrimonial do bem arrematado, tais como, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, averbações, regularização, certidões, emolumentos cartorários, registros remoção e outros ônus decorrentes;

13. RESSALVA: O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica. As medidas, confrontações e qualidade do imóvel constante do presente edital, deverão ser consideradas meramente enunciativas, já que extraídas dos registros imobiliários e do laudo de avaliação anexados ao processo. Para todos os efeitos, considera-se a venda como sendo “*ad corpus*”, não cabendo qualquer reclamação posterior em relação às medidas, confrontações e/ou demais peculiaridades do imóvel arrematado;

1. INTIMAÇÃO: Ficam pelo presente edital intimados do leilão o devedor, seu cônjuge, se casado for, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, credores e demais interessados, nos termos do art. 274, parágrafo único, art. 887, § 2º, § 3º e § 5º e art. 889, parágrafo único, todos do Código de Processo Civil, caso não sejam localizados para a intimação pessoal;

E para que para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente 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.mauriciomarizleiloes.com.br de acordo com o Art. 887, §§ 1º e 2º do CPC. Outro na íntegra está afixado no local de costume e nos autos acima. Dado e passado nesta Cidade do Rio de Janeiro, aos três dias do mês de setembro de dois mil e vinte e seis. Eu, Renata De Almeida Ramos Feijó, Responsável pelo Expediente, matrícula nº 28147, o fiz digitar, subscrevo e assino, por autorização do MM. Dr. Juiz de Direito Mario Cunha Olinto Filho.