



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA QUINTA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 326/328/330-B, Centro, RJ.
Telefone: 3133-3681
E-mail: cap45vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO PRESENCIAL E ONLINE e INTIMAÇÃO à MARCO ANTONIO ALEGRA DA COSTA e ao Espólio de ANTONIO NONATO DA COSTA, na pessoa de sua Inventariante IRACI INEZ DA COSTA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0288836-35.2015.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RIO BONITO contra MARCO ANTONIO ALEGRA DA COSTA e Espólio de ANTONIO NONATO DA COSTA, na forma abaixo:

O DR. MARCIO ALEXANDRE PACHECO DA SILVA, Juiz de Direito da Quadragésima Quinta Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à MARCO ANTONIO ALEGRA DA COSTA e ao Espólio de ANTONIO NONATO DA COSTA, na pessoa de sua Inventariante IRACI INEZ DA COSTA, que no dia **04.12.2025, às 13hs:20min**, no escritório do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, situado na Avenida Nilo Peçanha, nº 12, Grupo 810, Castelo, Rio de Janeiro, RJ, e simultaneamente através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **17.12.2025**, no mesmo horário e local, presencial e através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance que ofereça preço vil, de acordo com o Art. 891, § único do CPC, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 1007 - tendo sido os executados intimado da penhora conforme fls. 982 - descrito e avaliado às fls. 1014.- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: Justificativa: no dia 21 de julho de 2025, às 09h50, compareci no endereço Rua Sá Ferreira, número 188, Apartamento 301, Copacabana, Rio de Janeiro, RJ, mas o Sr. João (ocupante desse imóvel) não autorizou a entrada desse OJA no apartamento em questão. Com isso, realizei a avaliação de modo indireto. Bem Imóvel: Apartamento 301, situado na Rua Sá Ferreira, Copacabana, Rio de Janeiro, RJ, caracterizado e demarcado na matrícula 45.943 do 5º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro. Do Imóvel: Com inscrição no IPTU, sob o nº 0.572.914-0, com tipologia para uso apartamento. Possui 216 metros quadrados de área. AVALIO o bem imóvel: Indiretamente, nos termos da matrícula 45.943 do 5º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, em R\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais). Rio de Janeiro, 14 de agosto de 2025.- Conforme Certidão do 5º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel, **foreiro à Municipalidade**, encontra-se matriculado sob o nº 45943, (R-7) em nome de Solange Alegre da Costa e seu marido Antonio Nonato da Costa, casados pelo regime da comunhão de bens; constando ainda da referida matrícula: (Av-8) – **Indisponibilidade**: Nos termos de Ofício nº 815/93, do Juízo de Direito da 2ª Vara de Fazenda Pública, prenotado no Lº 1z-287623-234 em 06.12.93, fica o imóvel objeto desta matrícula indisponível até a decisão ulterior deste Juízo.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 0572914-0): R\$ 44.476,84 (quarenta e quatro mil, quatrocentos e setenta e seis reais e oitenta e quatro centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 271881-5): R\$ 1.130,01 (hum mil, cento e trinta reais e um centavo), referente aos exercícios de 2021 a 2023.- OBS.: O imóvel será vendido livre e desembaraçado, 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 Código Tributário Nacional.- As certidões referentes ao Art. 255, inciso XIX, Provimento de nº 83/2022 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão.- Ficam os executados intimados dos Leilões por intermédio deste edital, na pessoa de seus advogados constituídos nesses autos, na forma do Art. 889, Parágrafo Único, e seus incisos do CPC.- Condições Gerais da Alienação: Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF.- Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente (no prazo de 24 horas antes do início do pregão) efetuar o seu cadastro pessoal no site do Leiloeiro (www.portellaleiloes.com.br) e também solicitar sua habilitação para participar do Leilão na modalidade online, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site do Leiloeiro).- De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, "Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, 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"; Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 1061/1062, a seguinte decisão: "... Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do NCPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do NCPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até o dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante..."- A arrematação deverá

ser acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro no ato da arrematação, bem como na adjudicação ou remissão, e custas de Cartório de 1% até o limite máximo permitido.- O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar ao Juízo, por escrito, proposta de aquisição do bem, com a devida antecedência, na forma do Artigo 895 do CPC.- Caso a proposta para venda parcelada venha ocorrer após a realização dos leilões, será devida a comissão de 5% ao Leiloeiro.- O preço da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida através do site www.tjrj.jus.br) e enviada p/e-mail do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário, DOC, TED ou PIX; A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos cinco dias do mês de novembro de 2025.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br.- Eu, Fabio Michel Chamas, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Marcio Alexandre Pacheco da Silva - Juiz de Direito.