

Edital publicado no site <https://ricartleiloes.com.br> em 12/02/26.



COMARCA DA CAPITAL – RJ
JUÍZO DE DIREITO DA 12ª VARA CÍVEL DO RIO DE JANEIRO -RJ
Av. Erasmo Braga 115 salas 226, 228 e 230B – Centro - RJ
Telefone: 3133-2236
E-mail: cap12vciv@tjrj.jus.br

JUÍZO DE DIREITO DA 12ª VARA CÍVEL DO RIO DE JANEIRO

EDITAL de 1º e 2º Leilão Presencial e Eletrônico e Intimação, extraído dos autos da Ação de DESPESAS CONDOMINIAIS, processo nº 0250580-18.2018.8.19.0001, movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ITAPEVA contra IMTOR LOCAÇÕES LTDA, na forma abaixo:

A Doutora FERNANDA ROSADO DE SOUZA, Juíza de Direito em Exercício na 12ª Vara Cível do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital de Leilão e Intimação, com prazo de 5 (cinco) dias, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a IMTOR LOCAÇÕES LTDA, para ciência de que no próximo dia **30 de MARÇO de 2026, às 14:00 horas**, no Fórum do Rio de Janeiro, sito a Av. Erasmo Braga, nº 115, 5º ANDAR, HALL DOS ELEVADORES DA LÂMINA CENTRAL, e simultaneamente no site do leiloeiro <https://ricartleiloes.com.br>, pelo Leiloeiro Público Oficial MARIO MILTON BITTENCOURT RICART, inscrito na JUCERJA sob o nº 082, será apregoado e vendido, a quem maior lance oferecer acima da avaliação, o bem penhorado objeto da lide e caso não haja licitante, fica desde já designado o dia **31 de MARÇO de 2026**, no mesmo horário e local, presencial e através do site, pela melhor oferta, acima de **60%** da avaliação na forma do art. 891 § único, do CPC, o imóvel registrado no 5º RGI, matrícula nº 46455, descrito e avaliado as fls. 321/322 e ratificado às fls.352/362, com decisão homologatória às fls. 371/372: **Apartamento 1203 da Rua General Ribeiro da Costa, 56 – Leme - Rio de Janeiro. LAUDO DE AVALIAÇÃO: IMÓVEL** – apartamento 1203, situado na Rua Ribeiro da Costa, 56 Copacabana – RJ, com fração de 1/56 do terreno e 1/56 da garagem, devidamente dimensionado e caracterizado 5º Ofício de Registro de Imóveis, sob a matrícula nº 46455, fls.78, livro 2 O/5 e na inscrição municipal de nº 0.169.923-0 (IPTU), onde consta com 78m², conforme fotocópias que acompanharam o mandado e fazem partes integrantes destes laudos. **PRÉDIO:** edificação datada de 1955, denominado Edifício Itapeva, utilizada para fins residenciais, sendo 05 unidades por andar do 2 ao 13º andar e 03 unidades no primeiro andar. É servido por dois elevadores, sendo um social e um de serviço. A portaria é simples, possui escada de acesso, tem circuito interno de TV, funciona 24 horas. Não possui área de lazer e nem salão de festas. **APARTAMENTO:** sala, cozinha, dois quartos, banheiro. As dependências completas de serviço e área ficam fora do apartamento no mesmo andar. Apesar de serviço no registro constar como duplex, a parte de cima foi desmembrada e segundo informado transformado em outro apartamento. As janelas ficam voltadas para ladeira Ary Barroso. **METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** Avaliação realizada, utilizando o método comparativo direto de dados do mercado da região. Avalio o imóvel acima descrito com a correspondente fração ideal no valor de **R\$ 630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais)**, data 06/06/2023 equivalentes a 145.400,00 ufir's, **atualizadas em 2026 para o valor de R\$ 721.243,00 (setecentos e vinte e um mil, duzentos e quarenta e três reais)**. Conforme certidão emitida pelo 5º RGI, do imóvel inscrito na matrícula nº 46455: **IMÓVEL** – Apartamento nº 1203 – Duplex do edifício na rua General Ribeiro da Costa nº 56, com fração de 1/56 do terreno e 1/56 da garage. **R-1:** - Incorporação de Bens – os proprietários

incorporaram o imóvel a IMTOR CONSULTORIA E SERVIÇOS TÉCNICOS LTDA, com sede nesta cidade, CGC 33.760.505/0001-03. **R-2:** - Penhora – 12ª Vara de Fazenda Pública - processo nº 2007.001.193537-9, para garantia da dívida no valor de R\$ 1.097,12. **R-3:** - Penhora – 12ª Vara Cível RJ, processo nº 0250580-18.2018.8.19.0001, em epígrafe, para garantia da dívida no valor de R\$ 35.048,91. Certidão emitida em: 09/2/26. **De acordo com Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica (IPTU) em referência a inscrição nº 0.169.924-8 consta débito no valor de R\$ 55.062,89 mais acréscimos legais. Consta Certidão Positiva de Débito – (Funesbom) – Taxa de Incêndio no valor de R\$ 723,69 mais acréscimos legais. Execução com Planilha até a data de 15/10/25 às fls. 613/614 no valor de R\$ 27.822,36 mais acréscimos legais.** As certidões serão lidas no ato do pregão, assim como informações sobre débitos etc. OBS – Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, conforme prevê o Art. 908 do NCPC e do Art. 130, § único do Código Tributário Nacional. 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 (<https://ricartleiloes.com.br>) e também solicitar sua habilitação para participar do leilão na modalidade online, sujeito à aprovação do leiloeiro. Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento; 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 (<https://ricartleiloes.com.br>) e também solicitar sua habilitação para participar do leilão na modalidade online, sujeito à aprovação do leiloeiro 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). Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento; O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Os interessados poderão enviar seus lances previamente. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 do CNJ). De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, “Não sendo efetuado 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”. **Condições do Leilão** - A arrematação será à vista conforme art. 892 do CPC, ou 30% de sinal e restante em 15 (quinze) dias, 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 permitido por lei. O lançador que esteja representando terceiros interessados na arrematação deverá, antes de iniciado o pregão, apresentar a devida procuração, com firma reconhecida por autenticidade, e em caso de pessoa jurídica, os Estatutos da empresa outorgante. Ainda a título de esclarecimentos, o **art. 358 do Código Penal**, tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir; perturbar ou fraudar a arrematação judicial, afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, sujeito as penas da lei. O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar ao Juízo, por escrito, até o início do primeiro ou do segundo leilão, proposta de aquisição do bem, 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 ou www.bb.com.br) ou através do escritório do leiloeiro e posteriormente 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 de e-mail ou contato telefônico. Decorridos os prazos sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado(s) o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, assim como a perda da caução, voltando o(s) bem(ns) a novo Leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. E para o conhecimento geral de todos, foi expedido este edital, que será publicado através do site de leilões on-line: <https://ricartleiloes.com.br> de acordo com o art. 887 § 2º do NCPC, e afixado no local de costume na forma da Lei, ficando os executados cientes da Hasta Pública, suprimindo assim a exigência contida na forma do Art. 889, Parágrafo Único e seus incisos do CPC. Dado e passado nesta Cidade do Rio de Janeiro, aos doze dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e seis. Eu, _____ Mariane Territo de Barros, Chefe de Serventia, mat. 01-27828 o fiz digitar e subscrevo. (ass) Dra. FERNANDA ROSADO DE SOUZA - Juíza de Direito em Exercício.