



COMARCA DA CAPITAL – RJ
JUIZO DE DIREITO DA 11ª VARA CÍVEL DO RIO DE JANEIRO -RJ
Av. Erasmo Braga 115 Salas 220, 222 e 224 B – Centro - RJ
Telefone: 3133-2208
E-mail: cap11vciv@tjrj.jus.br

JUIZO DE DIREITO DA 11ª VARA CÍVEL DO RIO DE JANEIRO

EDITAL de 1º e 2º Leilão Eletrônico e Intimação, extraído dos autos da Ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS, processo nº 0093336-21.2021.8.19.0001 movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO OURO BRANCO contra SEBASTIÃO RODRIGUES ROSAS, na forma abaixo:

A Doutora LINDALVA SOARES SILVA, Juíza de Direito da 11ª Vara Cível do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital de Leilão e Intimação, com prazo de 05 (cinco) dias, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente SEBASTIÃO RODRIGUES ROSAS, para ciência de que no próximo dia **19 de MARÇO de 2026, às 12:00 horas**, no site do leiloeiro, <https://ricartleiloes.com.br>, pelo Leiloeiro Público Oficial MARIO MILTON BITTENCOURT RICART, inscrito na Junta Comercial sob o nº 082, será apregoado e vendido de forma eletrônica (on line) conforme art. 879 inciso II do CPC, a quem maior lance oferecer acima da avaliação, o DIREITO AÇÃO do bem penhorado objeto da lide e caso não haja licitante, fica desde já designado o dia **08 de ABRIL de 2026**, no mesmo horário e local para a realização do segundo Leilão, quando então a venda será feita a quem maior lance oferecer, acima de 50% da avaliação na forma do art. 891 § único, do CPC, os Direitos Aquisitivos do imóvel registrado no 5º RGI, matrícula nº 80.102, descrito e avaliado as fls. 539/540, homologado às fls. 575: LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: **IMÓVEL: Apartamento 512 situado na Avenida Atlântica nº 928 – Copacabana – RJ**, e entrada suplementar pela Rua Gustavo Sampaio, 761, devidamente dimensionado e caracterizado no 5º Ofício de RGI, no livro 2-Z/2, fls. 251, matrícula nº 80.102 e na inscrição municipal de nº 0.164.467-3 (IPTU), foreiro à MUNICIPALIDADE e ao DOMÍNIO DA UNIÃO, onde consta 180m², conforme fotocópias que acompanharam o mandado. Prédio – edificação datada de 1955, denominado Edifício OURO BRANCO, utilizada para fins residenciais, construído no alinhamento do logradouro público, possui 11 pavimentos e 12 unidades por andar. É servido por dois elevadores. A portaria é com serviço 24h e circuito interno de TV. O edifício não possui garagem, salão de festas e nem área de lazer. Metodologia Avaliatória – Avaliação realizada de forma indireta, sem acesso ao imóvel, utilizando o método comparativo direto de dados do mercado da região. Avalio indiretamente o imóvel acima descrito, em **R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)**. RJ, 13/5/24. Conforme certidão emitida pelo 5º RGI, do imóvel inscrito na matrícula nº 80.102: Imóvel – Apartamento 512 do edifício na Avenida Atlântica nº 928, suplementar nº 761 da Rua Gustavo Sampaio e nº 6 da Rua Antonio Vieira, correspondente a fração de 1/144 do terreno. Foreiro à MUNICIPALIDADE e ao DOMÍNIO DA UNIÃO. Proprietário: Walter Sacramento Quintino, solteiro, comerciante, residente nesta cidade. AV-1 – Promessa de Compra e Venda – o imóvel acha-se prometido a venda à SEBASTIÃO RODRIGUES ROSAS, solteiro, maior, brasileiro, funcionário público, residente em Petrópolis- RJ, conforme escritura de 14.7.55, do 15º Ofício, registrada em 5.1.565 no livro 4-A, fls. 108

nº 14737-1. R-2 – Venda de fração do terreno – em virtude de procuração em causa própria e substabelecimento constantes do instrumento lavrado no 15º Ofício de Notas desta cidade, em 30.4.52, as fls. 109v do livro 232, de procuração, bem como da procuração substabelecida lavrada em 16.5.51, fls. 380 do livro 491 do mesmo cartório, prenotados sob o nº 152260 no livro 1.N, fls. 223 em 9.2.84, o antigo proprietário JOÃO JORGE PAULO DE PROENÇA, autorizado por sua mulher MARIE LOUISE BORDON DE PROENÇA, por ele representada, transmitiu à SOCIEDADE IMOBILIÁRIA SANTO AFONSO LTDA, juntamente com as demais frações ideais, a propriedade da fração de 1/144 do terreno correspondente a unidade autônoma, objeto da presente matrícula, em efetivação da venda prometida pela escritura de 17.5.51, lavrada a fls. 1 do livro 391 do aludido cartório, sendo mandatários LUIZ DE CASTRO DODSWORTH MARTINS e JADIR GOMES DE SOUZA, diretores da sociedade adquirente. R-3 – Penhora – 11ª Vara Cível RJ, processo nº 0093336-21.2021.8.19.0001 ação movida por Condomínio do Edifício Ouro Branco em face de Sebastião Rodrigues Rosas, em epígrafe. Valor da dívida R\$ 28.620,98 em 20/08/24. Consta prenotado neste cartório sob o nº 647691 em 10/12/2021, Ata Notorial de Usucapião, do 15º Ofício de Notas, L.4392, fl. 115/120, de 01/12/2021, tendo sido a mesma encaminhada a Vara de Registros Públicos em 15/09/2023 através do processo nº 0924011-60. 2023, 8.19.0001. Constan neste cartório processos de nº 0299600.19.1994.5.05.0531, de 01/10/2018, da 1ª Vara de Teixeira de Freitas – BA; nº 0181600.94.1993.5.05.0531, em 18/10/2018, da Vara de Teixeira de Freitas – BA. nº 0181300-35.1993.5.05.0531, em 11/01/2023, da 1ª Vara de Teixeira de Freitas – BA. nº 0174200-92.1994.5.05.0531 e, 09/03/2002, da 1ª Vara de Teixeira de Freitas – BA. determinando a Indisponibilidade de bens em nome da Sisal Imobiliária Santo Afonso S/A, CNPJ nº 33.146.762/0001-50. Consta neste cartório o Aviso 387/01 Publicado no Diário Oficial em 02/01/2002, bem como, os processos nº 0181600.94.1993.5.05.0531, de 18/10/2018, do Tribunal Regional do Trabalho de Teixeira de Freitas – BA; nº 0542978.53.2006.4.02.5101, de 14/08/2019, da 11ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro; e nº 0199200.25.2000.5.05.0001 da 1ª Vara do Trabalho de Salvador – BA; determinando a Indisponibilidade dos bens de LUIZ DE CASTRO DODSWORTH MARTINS, CPF nº 003.847.987-72. Certidão emitida em 25/02/26. **De acordo com Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica (IPTU) em referência a inscrição nº 0.164.467-3 consta débito no valor de R\$ 5.164,59 mais acréscimos legais. Consta débito referente a Taxa de Incêndio (FUNESBOM), no valor de R\$ 287,63 mais acréscimos legais. Débito da execução conforme planilha às fls. 806/808, em 15/01/26 no valor de R\$ 37.240,41 mais acréscimos legais.** OBS: O imóvel será vendido livre e desembaraçado, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especial 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 respectivo preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no Art. 130, § único do Código Tributário Nacional. As certidões referentes ao Art. 254, inciso XX, Provimento de nº 82/2020 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, estão anexadas no processo. – Ficam os executados intimados dos Leilões por intermédio deste edital, na pessoa de seus advogados constituídos nestes 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 (<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, 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 NCPD, 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 vinte e sete dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e seis. Eu, _____ Vanessa Moraes de Lima Rossi, Chefe de Serventia, mat. 01/30064 o fiz digitar e subscrevo. (ass) Dra. LINDALVA SOARES SILVA - Juíza de Direito.