Edital publicado no site https://ricartleiloes.com.br em 10/11/26.

COMARCA DA CAPITAL – RJ
JUÍZO DE DIREITO DA 22ª VARA CÍVEL DO RIO DE JANEIRO -RJ
Av. Erasmo Braga 115, 3º andar – salas 365 / 367 e 369D, Lâmina I, Centro - RJ
Telefone: 3133-2383
E-mail: cap22vciv@tjrj.jus.br

JUIZO DE DIREITO DA 22ª VARA CÍVEL DO RIO DE JANEIRO

EDITAL de 1º e 2º Leilão Eletrônico e Intimação, extraído dos autos da Ação de DESPESAS CONDOMINIAIS, processo nº 0245557-38.2011.8.19.0001 movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SILVANA contra RODRIGO WRENCHER CONSENZA, na forma abaixo:

A Doutora ANNA ELIZA DUARTE DIAB JORGE, Juíza de Direito da 22ª 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 RODRIGO WRENCHER CONSENZA, para ciência de que no próximo dia **11 de DEZEMBRO 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 bem penhorado objeto da lide e caso não haja licitante, fica desde já designado o dia **14 de DEZEMBRO 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, o imóvel registrado no 10º RGI, matrícula nº 8.634, descrito e avaliado as fls. 582: LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: - IMÓVEL: **Apartamento 114, situado na Rua Torres Homem, nº 710 – Vila Isabel – Rio de Janeiro**, devidamente dimensionado e caracterizado no 10º Ofício de RGI, na matrícula nº 8.634, inscrição municipal nº 0341550-2, conforme fotocópias da Certidão que acompanharam o Mandado e fazem parte integrante desse laudo. Apartamento 114 – Encontra-se desocupado, sem moradores. O apartamento possui 65m². Prédio: Edifício residencial, com sistema de interfone para as unidades, sistema de câmeras de segurança, playground, 2 elevadores e portaria 24h. Da região: Servida por todos os melhoramentos públicos do município, como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos com acesso a transportes públicos. Metodologia: Foi utilizado como método de consulta os sítios imobiliários de compra no mês de maio/2026. Importante salientar que, neste momento, o mercado imobiliário passa por uma estagnação significativa. Conclusão: O método utilizado para realizar a avaliação foi o comparativo com homogeneização das amostras. Assim, ante as pesquisas levadas a efeito na região para tomada de preço de imóveis semelhantes ao avaliando, em dimensões, área construída, padrão do logradouro, idade, atribuo ao bem acima descrito, o valor de R$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais). RJ, 14/05/26. Conforme certidão emitida pelo 10º RGI, do imóvel inscrito na matrícula nº 8.634: Imóvel – Apt°. 114 do edifício à Rua Torres Homem, 710, distrito do Andaraí. Proprietário: Maria Antonietta Fraga Bastos; R-1: Doação - A proprietária doou o imóvel a Elza Carolina Fraga Bastos, brasileira, separada judicialmente, funcionária do IBGE, CPF nº 069.264.287-00, domiciliada nesta cidade; R-2: Penhora nos autos da Execução Fiscal n° I - 000000546311999, movida pelo Município do Rio de Janeiro. Certidão emitida em 04/11/26. **De acordo com Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica (IPTU) em**

referência a inscrição nº 0.341.550-2 consta débito no valor de R$ 5.161,36 mais acréscimos legais. Consta Taxa de Incêndio (FUNESBOM), no valor de R$ 767,37 mais acréscimos legais. Débito da Execução conforme planilha às fls. 325 em 10/2/22 no valor de R$ 196.025,43 mais acréscimos legais. 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 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 lanços 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 passiveis 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 NCPC, e afixado no local de costume na forma da Lei, ficando os executados cientes da Hasta Pública, suprindo 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 quatro dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e seis. Eu, _____ Evly Costa Selim, Chefe de Serventia, matr. 01-23248 o fiz digitar e subscrevo. (ass) Dra. ANNA ELIZA DUARTE DIAB JORGE - Juíza de Direito.