Edital publicado no site https://ricartleiloes.com.br em 18/11/26.

COMARCA DA CAPITAL – RJ
JUÍZO DE DIREITO DA 27ª VARA CÍVEL DO RIO DE JANEIRO -RJ
Av. Erasmo Braga 115 salas 339, 341 e 343 D – Centro - Rio de Janeiro - RJ
Telefone: 3133-2238
E-mail: cap27vciv@tjrj.jus.br

JUIZO DE DIREITO DA 27ª VARA CÍVEL DO RIO DE JANEIRO

EDITAL de 1º e 2º Leilão Eletrônico e Intimação dos executados, da avaliação e dos leilões, extraído dos autos da Ação SUMÁRIA – DESPESAS CONDOMINIAIS, processo nº 0201123-27.2012.8.19.0001 movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LUCINDRADE contra ESPÓLIO DE SELMA DE PAIVA MARDINE, na forma abaixo:

O Doutor RICARDO COIMBRA DA SILVA STARLING BARCELLOS, Juiz de Direito da 27ª 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 ESPÓLIO DE SELMA DE PAIVA MARDINE, Herdeiro: EDSON NAIF MARDINE, Inventariante: FLAVIO MAIF MARDINE para ciência de que no próximo dia **15 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 **17 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 9º RGI, matrícula nº 31956B, descrito e avaliado as fls. 1164: AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: - IMÓVEL: **Av. Oswaldo Cruz nº 12 apto 601 – Flamengo – RJ.** Devidamente dimensionado e caracterizado no RGI descrito acima e na inscrição municipal nº 0.158.242-8 (IPTU), conforme fotocópias da Certidão que acompanharam o mandado e fazem partes integrantes deste laudo. Prédio: Com portaria não é 24h. Unidade com 119m². Prédio com 08 andares sendo 02 apartamentos por andar, tendo 2 elevadores. Realizada Avaliação Indireta, em razão do imóvel se encontrar vazio há anos. Da Região: Próximo à praia. Área encontra-se servida de distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, estando próximo ao comércio, inclusive metrô. Metodologia Avaliatória: foi utilizado o método comparativo direto de dados do mercado imobiliário da região. Avalio o imóvel acima em R$ 1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil reais) RJ, 31/07/26. **Conforme certidão emitida pelo 9º RGI, do imóvel inscrito na matrícula nº 31956B: Imóvel – Avenida Oswaldo Cruz, nº 12 apto 601 – Flamengo – RJ. Gravames -** Atos sem cancelamento lançado na cópia de consulta ao 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital, obtida em 17/11/2026. Os valores indicados são os registrados nos atos de origem. **Hipoteca e penhoras: R-1 -** Hipoteca cedular de 1º grau em favor do Banco do Brasil S.A., no valor registrado de R$ 127.849,04, constituída por cédula industrial de 21/10/1996. **R-2 -** Penhora de 1º grau sobre metade do imóvel. 10ª Vara Cível. Processo nº 2005.001.058381-4. R$ 118.420,00. **R-3 -** Penhora de 2º grau. 34ª Vara Cível. Processo nº 0346971-50.2009.8.19.0001. Banco BVA S.A. R$ 993.395,70. **R-4 -** Penhora de 3º grau. 46ª Vara do Trabalho/RJ. Processo nº 0103600-42.2003.5.01.0046. R$ 236.503,17. **R-5 -** Penhora de 4º grau. 7ª Vara do Trabalho/RJ. Processo nº 0000249-58.2012.5.01.0007. R$ 31.262,74. **R-6 -** Penhora de 5º grau sobre

metade do imóvel. 31ª Vara do Trabalho/RJ. Processo nº 0000429-02.2012.5.01.0031. R$ 20.071,88. **R-7 -** Penhora de 6º grau. 15ª Vara do Trabalho/RJ. Ofício nº 16/13, prenotação nº 1491292. R$ 33.086,82. **R-8 -** Penhora de 7º grau. 1ª Vara do Trabalho de Juiz de Fora/MG. Processo nº 0014600-97.2009.5.03.0035. **R-9 -** Penhora de 8º grau. 45ª Vara do Trabalho/RJ. Processo nº 0001014-12.2012.5.01.0045. R$ 40.034,05. **R-10 -** Penhora de 9º grau. 9ª Vara do Trabalho/RJ. Processo nº 0000407-10.2012.5.01.0009. R$ 82.417,78. **R-11 -** Penhora de 10º grau sobre metade do imóvel. 5ª Vara do Trabalho/RJ. Processo nº 0000402-97.2012.5.01.0005. R$ 81.277,31. **R-12 -** Penhora de 11º grau. 43ª Vara do Trabalho/RJ. Processo nº 0148800-82.2003.5.01.0043. R$ 24.724,51. **R-13 -** Penhora de 12º grau. 70ª Vara do Trabalho/RJ. Processo nº 0011276-72.2014.5.01.0070. R$ 14.225,00. **R-14 -** Penhora de 13º grau. 39ª Vara do Trabalho/RJ. Processo nº 0119000-54.2002.5.01.0039. R$ 14.225,00. **R-16 -** Penhora de 14º grau sobre metade do imóvel, conforme AV-19. 49ª Vara do Trabalho/RJ. Processo nº 0100273-26.2016.5.01.0049. Fazenda Nacional. R$ 29.617,73. **R-23 -** Penhora de 15º grau, conforme AV-48. 25ª Vara do Trabalho/RJ. Processo nº 0100246-81.2017.5.01.0025. R$ 17.373,25. **R-32 -** Penhora de 16º grau, conforme AV-48. 78ª Vara do Trabalho/RJ. Processo nº 0100216-92.2018.5.01.0078. R$ 7.291,60. **R-37 -** Penhora de 17º grau, conforme AV-48. 6ª Vara do Trabalho/RJ. Processo nº 0071300-16.2004.5.01.0006. R$ 246.692,73. **R-38 -** Penhora de 18º grau, conforme AV-48, com menção à indisponibilidade também averbada sob AV-39. 12ª Vara Federal de Execução Fiscal/RJ. Processo nº 0502097-29.2009.4.02.5101. Fazenda Nacional. R$ 763.706,28. **R-40 -** Penhora de 19º grau, conforme AV-48. 11ª Vara Federal de Execução Fiscal/RJ. Processo nº 0176693-05.2016.4.02.5101. Fazenda Nacional. R$ 1.250.643,62. **R-43 -** Penhora de 20º grau, conforme AV-48. 2ª Vara Federal de São João de Meriti/RJ. Processo nº 0010514-98.2009.4.02.5110. Exequente INMETRO. **R-57 -** Penhora de 21º grau, conforme AV-58. 22ª Vara do Trabalho/RJ. Processo nº 0030900-77.2002.5.01.0022. R$ 338.929,65. **R-59 -** Penhora de 22º grau, registrada em 10/12/2025. 27ª Vara Cível/RJ. Processo nº 0201123-27.2012.8.19.0001, destes autos. R$ 375.878,65. **Averbações de indisponibilidade: AV-17 -** Indisponibilidade decorrente da penhora do R-16. Processo nº 0100273-26.2016.5.01.0049. **AV-24 -** Indisponibilidade vinculada ao R-23. Processo nº 0100246-81.2017.5.01.0025. **AV-25 -** Indisponibilidade. 5ª Vara do Trabalho de Juiz de Fora/MG. Processo nº 0001068-18.2012.5.03.0143. **AV-26 -** Indisponibilidade. 2ª Vara do Trabalho de Juiz de Fora/MG. Processo nº 0130100-48.2008.5.03.0036. **AV-28 -** Indisponibilidade. 5ª Vara do Trabalho de Juiz de Fora/MG. Processo nº 0001476-77.2010.5.03.0143. **AV-29 —** Indisponibilidade. Juízo indicado na matrícula como 4ª Vara Cível do Rio de Janeiro/RJ. Processo nº 477265320108190021, conforme lançado. Prenotação nº 1850276. **AV-31 -** Indisponibilidade. 35ª Vara do Trabalho/RJ. Processo nº 0187500-24.2001.5.01.0035. **AV-33 -** Indisponibilidade. 5ª Vara do Trabalho de Juiz de Fora/MG, conforme a matrícula. Processo nº 0014600-97.2009.5.03.0035. Prenotação nº 1879365. **AV-34 -** Indisponibilidade. 1º Juizado Especial Cível de Campos dos Goytacazes/RJ. Processo nº 00477292320108190021, conforme lançado. Prenotação nº 1879366. **AV-35 -** Indisponibilidade. 1º Juizado Especial Cível de Campos dos Goytacazes/RJ. Processo nº 2237180-81.2011.8.19.0021. **AV-36 -** Indisponibilidade. 11ª Vara Federal de Execução Fiscal/RJ. Processo nº 0176693-05.2016.4.02.5101. **AV-39 -** Indisponibilidade decorrente da penhora do R-38. Processo nº 0502097-29.2009.4.02.5101. **AV-41 -** Indisponibilidade decorrente da penhora do R-40. Processo nº 0176693-05.2016.4.02.5101. **AV-44 -** Indisponibilidade decorrente da penhora do R-43. Processo nº 0010514-98.2009.4.02.5110. **AV-50 -** Indisponibilidade. 3ª Vara de Juiz de Fora/MG. Processo nº 0002205-36.2007.4.01.3801. **AV-51 -** Indisponibilidade. 6ª Vara do Trabalho/RJ. Processo nº 0071300-16.2004.5.01.0006. **AV-53 -** Indisponibilidade. 21ª Vara do Trabalho/RJ. Processo nº 0100190-84.2022.5.01.0021. **AV-54 -** Indisponibilidade. 2ª Vara Cível de Juiz de Fora/MG. Processo nº 4675068-71.2008.8.13.0145. Ordem de 30/06/2023, prenotação nº 2147094 e protocolo CNIB nº 202306.3012.02786276-IA-450. **AV-55 -** Indisponibilidade.

2ª Vara do Trabalho de Juiz de Fora/MG. Processo nº 0130100-48.2008.5.03.0036. Ordem de 17/07/2023. **AV-56 -** Indisponibilidade. 5ª Vara do Trabalho de Juiz de Fora/MG. Processo nº 0001068-18.2012.5.03.0143. Ordem de 27/05/2025. **AV-60 -** Indisponibilidade. 1º Juizado Especial Cível/RJ. Processo nº 0047728-23.2010.8.19.0021. Ordem de 11/11/2025. **AV-61 -** Indisponibilidade. 2ª Vara do Trabalho de Juiz de Fora/MG. Processo nº 0010613-54.2026.5.03.0036. Ordem de 13/08/2026. **Averbações de retificação: AV-19 -** Retificação do grau da penhora do R-16 para 14º grau, mantida a incidência sobre metade do imóvel. **AV-27 -** Retificação da abertura da matrícula para constar o nome do coproprietário Edson Naif Mardine. **AV-48 -** Retificação dos graus das penhoras dos registros R-23, R-32, R-37, R-38, R-40 e R-43 para 15º, 16º, 17º, 18º, 19º e 20º graus, respectivamente. **AV-58 -** Retificação do grau da penhora do R-57 para 21º grau. Certidão emitida em 17/11/26. **De acordo com Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica (IPTU) em referência a inscrição nº 0.158.242-8 consta débito no valor de R$ 62.432,08 mais acréscimos legais. Consta débito referente a Taxa de Incêndio (FUNESBOM), no valor de R$ 920,90 mais acréscimos legais. Débito da execução conforme Termo de Penhora às fls. 824, em 13/6/24 no valor de R$ 375.878,65 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 dezoito dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e seis. Eu, _____Flavia Guimarães Marcier Cauduro, Chefe de Serventia, mat. 01/31443 o fiz digitar e subscrevo. (ass) Dr. RICARDO COIMBRA DA SILVA STARLING BARCELLOS - Juiz de Direito.