



COMARCA DA CAPITAL – RJ
JUÍZO DE DIREITO DA 18ª VARA CÍVEL DO RIO DE JANEIRO -RJ
Av. Erasmo Braga 115 salas 215C e 219C – Centro - RJ
Telefone: 3133-2299
E-mail: cap18vciv@tjrj.jus.br

JUIZO DE DIREITO DA 18ª VARA CÍVEL DO RIO DE JANEIRO

EDITAL de 1º e 2º Leilão Eletrônico e Intimação, extraído dos autos da Ação de COBRANÇA, processo nº 0113545-27.1992.8.19.0001 (1992.001.121562-6) movida por CONDOMÍNIO DO CENTRO EMPRESARIAL CHARLES DE GAULLE contra SÉRGIO ROBERTO PACHECO CURY e JORGE SAID CURY FILHO, na forma abaixo:

A Doutora MABEL CHRISTINA CASTRIOTO MEIRA DE VASCONCELLOS, Juíza de Direito da 18ª 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 SÉRGIO ROBERTO PACHECO CURY e JORGE SAID CURY FILHO, para ciência de que no próximo dia **13 de JULHO de 2026, às 11:00 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 **16 de JULHO 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 Ofício de Justiça de Niterói - RJ, matrícula nº 1107, descrito e avaliado as fls. 1955/1956: Imóvel situado à **Rua Comendador Queiroz nº67 bloco B apto 1006 – Icaraí – Niterói – RJ. LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA** – Preliminarmente: Inicialmente, cumpre esclarecer que esta Oficial de Justiça não teve acesso ao interior do imóvel, objeto desta avaliação, para verificar as reais condições do mesmo. Importa consignar que, nesta data, as 14:30h, compareci na Rua Comendador Queiroz, 67, Icaraí, Niterói, RJ, e fui informada pelo síndico Sr. Sebastiao Beisl, de que não existe o apartamento 1006 no Bloco B, conforme indicado no mandado, e que o apartamento 1006 está localizado no Bloco A, sendo que a disposição no prédio teria no Bloco A : 06 apartamentos por andar com final que vai do 01 ao 06; e no Bloco B: 07 apartamentos por andar com final que vai do 07 ao 13. O Sr. Sebastiao Beisl informou que o apartamento 1006 (localizado no Bloco A) encontra-se, atualmente, sem ocupantes e que na planta original possui 02 quartos, sala, cozinha, 01 banheiro social, dependência de serviço completa, e não possui vaga de garagem, no entanto não soube informar maiores detalhes e as reais condições em que se encontra o imóvel objeto desta avaliação indireta, determinada por este Juízo. OBJETO DE AVALIACAO INDIRETA: imóvel residencial constituído pelo apartamento no 1006 situado na Rua Comendador Queiroz, no 67, conforme copias anexas ao presente mandado do Registro Geral. PREDIO: residencial, com 02 Blocos, com 02 elevadores em cada bloco. O prédio é dotado de Interfone; Portaria 24 horas; Playground coberto, com piso cimentado e cozinha. APARTAMENTO 1006: características informadas pelo síndico Sr. Sebastiao Beisl: 02 quartos, sala, cozinha, 01 banheiro social, dependência de serviço completa. CONSIDERAÇÕES: O imóvel está localizado em rua asfaltada, com infraestrutura urbana, próximo a comércio e serviço de transporte público. Cumpre ressaltar que, esta Oficial de Justiça não teve acesso ao interior do imóvel, e desconhece as características e o estado de conservação do mesmo, tendo por

parâmetro informações obtidas na portaria do Edifício. VALOR: Atribuo ao referido imóvel o valor de **R\$ 450.000,00 (Quatrocentos e cinquenta mil reais)**. Niterói, 22 de outubro de 2024. Conforme certidão emitida pelo 9º Ofício de Justiça de Niterói - RJ, do imóvel inscrito na matrícula nº 1107: Imóvel – Apartamento residencial de nº 1006 do Edifício à Rua Comendador Queiroz, 67, dividido em: sala, circulação, dois quartos, banheiro, cozinha, área de serviço e WC de empregada, inscrito na PMN sob o nº 121.431, no 3º subdistrito do 1º distrito deste Município e sua correspondente fração ideal de 0,00649595 do terreno. Proprietários: José Ruy Moura e sua mulher Manoela Pacheco Moura. AV-1 – Hipoteca: à Caixa Econômica Federal. R-2 – Promessa de Venda: feita à José Maria Tostes de Siqueira e Maria Tereza Freire de Carvalho Villas-Boas. AV-3 – Quitação – a credora no AV1, Caixa Econômica Federal, deu quitação e consequentemente autorizou o cancelamento da inscrição hipotecária. R-4 – Cessão de Direitos: Devedora: Maria Tereza Freire de Carvalho Villas-Boas. Credor: José Maria Tostes de Siqueira. R-5 – Aquisição: adquirente: José Maria Tostes de Siqueira. R-6 Hipoteca – à Caixa Econômica Federal. R-7 – Promessa de Venda: feita à Carlota Menezes de Oliveira. AV-8 – Quitação – da hipoteca objeto do ato R6 face a quitação dada pela Caixa Econômica Federal. R-9 – Aquisição – feita por Carlota Meneses de Oliveira. R-10 – Hipoteca – feita à Caixa Econômica Federal. AV-11 – Cancelamento de Hipoteca – objeto do ato R10 face a quitação dada pela credora Caixa Econômica Federal. R-12 – Promessa de Venda – feita à Angelo Joaquim Pinto e sua mulher Maria Rosa Ferreira Pinto. R-13 – Cessão de direitos – feita à Eliane Cibreiros da Silva. R-14 – Aquisição - feita por Eliane Cibreiros da Silva. R-15 – Aquisição feita por Ubiraci Ferreira Pacheco. R-16 – Aquisição – Transmitentes: Ubiraci Ferreira Pacheco e sua mulher Margarida Lucia dos Santos Pacheco. Adquirente: SERGIO ROBERTO PACHECO CURY, brasileiro, advogado, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515 de 26/12/77 com MIRIAM ITABAIANA NICOLAU CURY, CPF 306.906.097-87, identidade nº 37884 da OAB/RJ, residente nesta cidade, à Rua Antonio Parreira 126/402. R-17 – Penhora – 18ª Vara Cível – RJ, processo nº 0113545-27.1992.8.19.0001 em epígrafe. Para garantia da dívida no valor de R\$ 2.264.579,68 prenotado em 19/7/24. Certidão emitida em 07/05/2026. **Débito de IPTU - em referência a inscrição nº 121431-1 conforme informação do Município de Niterói às fls. 1991, em 1/9/25, consta débito no valor de R\$ 11.117,83 mais acréscimos legais. Consta débito referente a Taxa de Incêndio (FUNESBOM), no valor de R\$ 724,70 mais acréscimos legais. Débito do condomínio do imóvel a ser leiloado (Condomínio Edifício San Ricardo), conforme informado às fls. 2000, no valor de R\$ 927,54 referente a cota de abril/2025, mais acréscimos legais. Débito da execução conforme termo de penhor às fls. 1923, em 02/7/24 no valor de R\$2.264.579,68 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. **Conforme decisão de fls. 2040 – item 2 – “...A venda será efetuada à vista. Caso haja proposta, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, que seja permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 50 % (cinquenta por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 03 (três) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas. Mediante depósito em conta Judicial vinculada a este Juízo junto ao Banco do Brasil, em 30, 60 e 90 dias contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, §1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10 % (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (artigo 897 do CPC). Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, consoante**

disposto no artigo 895, §7º, do CPC.” 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 NCP, 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 dezoito dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e seis. Eu, _____ Thabatta Leandro Veites, Chefe de Serventia, mat. 01-32666 o fiz digitar e subscrevo. (ass) Dra. MABEL CHRISTINA CASTRIOTO MEIRA DE VASCONCELLOS - Juíza de Direito.