

Edital publicado no site <https://ricartleiloes.com.br> em 12/06/26



COMARCA DA CAPITAL – RJ
JUÍZO DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL REGIONAL DO MÉIER - RJ
Rua Aristides Caire nº 53, sala 401 – Méier - Rio de Janeiro
Telefone: (21) 3279-8140
E-mail: mei06vciv@tjrj.jus.br

JUIZO DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL REGIONAL DO MÉIER
COMARCA DO RIO DE JANEIRO

EDITAL de 1º e 2º Leilão Eletrônico e Intimação, extraído dos autos da Ação de EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, processo nº 0815349-26.2024.8.19.0208 movida por RAFAEL MACENA DA COSTA contra RENATO MACENA DA COSTA, na forma abaixo:

A Doutora MARIA APARECIDA SILVEIRA DE ABREU, Juíza de Direito da 6ª Vara Cível Regional do Méier, 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 a RAFAEL MACENA DA COSTA e RENATO MACEDA DA COSTA, para ciência de que no próximo dia **03 de AGOSTO 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 objeto da lide e caso não haja licitante, fica desde já designado o dia **05 de AGOSTO 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 e do art. 1.322, do Código Civil**, o imóvel registrado no 1º RGI, matrícula nº 24575, descrito e avaliado as fls. 276808126: Imóvel – **Rua Capitão Rezende nº 35 apto 404 – Cachambi – RJ**. Matrícula ITPU: 1.561.344-1. Posição: Fundos. Utilização: Residencial. Tipologia: Apartamento. Do Terreno: Onde se encontra edificado o imóvel, está descrito, caracterizado e confrontado, como consta nas cópias anexadas no referido mandado (Certidão de RGI do Cartório do 1º RGI da Capital). Da diligência – Avaliação Direta: O apartamento 404 se encontrava em péssimo estado de conservação cujo piso e portas estavam danificados. Este imóvel possui 01 sala com janela em alumínio; 02 quartos com janela de alumínio; 01 banheiro; 01 cozinha. Conclusão – assim, considerando-se a sua localização, características (48m² e 44 anos de idade), padrão e logradouro, avalio a totalidade do bem acima descrito em **R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais)**. RJ, 17/04/2026. Conforme certidão emitida pelo 1º RGI, do imóvel inscrito na matrícula nº 24575: Imóvel – Apto 404 do prédio em construção à Rua Capitão Rezende, nº 35 com direito a uma vaga de garage, e correspondente fração ideal de 0,014 do respectivo terreno. Proprietária – Campo – Companhia Auxiliar de Melhoramentos Produção e Obras. **R-1** – Hipoteca – à Residência – Cia de Crédito Imobiliário do Rio de Janeiro. **R-2** – Promessa de Venda: em favor de Fernando de Araujo e s/m Myrian Costa de Araujo. **AV-3** - Desligamento – da hipoteca objeto do ato R1, face a autorização da credora. **R-4** – Compra e Venda - a proprietária efetivou a promessa de venda em favor de Fernando de Araujo e s/m Myrian Costa de Araujo. **R-5** – Hipoteca – os compradores deram o imóvel em 1ª hipoteca a Residência Cia de Crédito Imobiliário do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 33.634.734/0001-81, que será paga no prazo de 180 meses, em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a 1ª em 10/04/1982. **AV-6** – Emissão de Cédula: o crédito imobiliário é representado pela cédula hipotecária nº 18125/02 série 129/07 emitida pela credora em 10/03/1982, a seu favor, contra os

devedores. **AV-7-** Nova denominação – fica averbada a nova denominação social de “Comind Rio S/A de Crédito Imobiliário”, que anteriormente era denominada Residência Cia de Crédito Imobiliário do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob nº 33.634.734/0001-81. **R-8 –** Compra e Venda – os proprietários já qualificados nos atos R2 e 4, venderam o imóvel objeto desta matrícula a MARIA DAS DORES MACENA DA COSTA, comerciária e seu marido MAURO LEITE CRUZ DA COSTA, contabilista, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, inscritos no CPF sob os nºs 090.143.577-53 e 039.784.197-34. **AV-9 –** Sub-rogação: Nos termos do Instrumento Particular, pelo qual os adquirentes, já qualificados no ato R-8, sub-rogou-se no débito relativo ao ato R5. **AV-10 –** Reformulação de Cédula: Nos termos do mesmo Instrumento, fica reformulada a cédula de nº 18125/02 série 129/07 e 10/03/1982 objeto do ato AV6, em igual condições e vencimento da hipoteca e sub-rogação existentes. **AV-11 -** Retificação – fica retificado o ato R* quanto ao nome do adquirente que é MAURO LEITE LUZ DA COSTA e não como constou. **AV-12 –** Razão Social e Cancelamento – A credora acima em virtude de alteração na sua razão social, passou a denominar-se COMIND PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ nº 61.364.022/0001-25 **que autorizou o cancelamento da hipoteca, bem como da cédula hipotecária**, objeto dos atos R5 e AV6. **AV-13 –** Construção – habite-se concedido em 11.02.1982. **AV-14 -** Certificação de Pacto – foi registrado no Lº 3/C – Auxiliar, fls. 025, sob o nº 4559, o Pacto Antenupcial, conforme escritura lavrada em 07/11/1985 na 10ª Circunscrição do RCPN desta cidade, livro nº 100, fls. 160 do casal: MAURO LEITE LUZ DA COSTA e MARIA DAS DORES MACENA DA COSTA, casados pelo regime da comunhão de bens. **R-15 –** Partilha - Nos termos da Escritura Pública de Inventário e Partilha lavrada no 36º Ofício de Notas/RJ, dos bens deixados pelo falecimento de MAURO LEITE LUZ DA COSTA, ocorrido em 29/05/2013, CPF nº 039.784.197-34, o imóvel desta matrícula foi partilhado a 1) MARIA DAS DORES MACENA DA COSTA, brasileira, viúva, aposentada, CPF nº 090.143.577-53; 2) RAFAEL MACENA DA COSTA, brasileiro, professor, CPF nº 072.686.687-32, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77 com MARIANA MUNIZ CORREIA DA COSTA, brasileira, técnica de edificações, CPF nº 079.763.717-62 e 3) RENATO MACENA DA COSTA, brasileiro, solteiro, sem união estável, tecnólogo em RH, CPF nº 078.393.397-51, todos residentes e domiciliados nesta cidade, na proporção de ½ para a viúva e ¼ para cada herdeiro. **R-16 –** Partilha de ½ - Pelo mesmo protocolo que deu origem ao ato R15, dos bens deixados por falecimento de MARIA DAS DORES MACENA DA COSTA, ocorrido em 11/01/2019, CPF nº 090.143.577-53, ½ do imóvel desta matrícula foi partilhado a 1) RAFAEL MACENA DA COSTA, brasileiro, professor, CPF nº 072.686.687-32, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77 com MARIANA MUNIZ CORREIA DA COSTA, brasileira, técnica de edificações, CPF nº 079.763.717-62 e 2) RENATO MACENA DA COSTA, brasileiro, solteiro, sem união estável, tecnólogo em RH, CPF nº 078.393.397-51, todos residentes e domiciliados nesta cidade, na proporção de ¼ para cada herdeiro. **Av-17 –** Inscrição e CL – o imóvel desta matrícula está inscrito no cadastro municipal sob o nº 1.561.344-1 e C.L. nº 0.6761-1. Certidão emitida em 28/05/2026. **De acordo com Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica (IPTU) em referência a inscrição nº 1.561.344-1 não consta débito. Consta débito referente a Taxa de Incêndio (FUNESBOM), no valor de R\$ 289,98 mais acréscimos legais. Débito condominial, conforme planilha anexada aos autos, atualizado em 12/6/26, no valor de R\$ 28.118,78 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. 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 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; 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). 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 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 ou TED. 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 no Art. 889 inciso I do NCPC. Dado e passado nesta Cidade do Rio de Janeiro, aos doze dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e seis. Eu, _____ Elmo da Silva Martins, R.E., o fiz digitar e subscrevo. (ass) Dra. MARIA APARECIDA SILVEIRA DE ABREU - Juíza de Direito.