

Edital publicado no site <https://ricartleiloes.com.br> em 09/04/2026.



COMARCA DA CAPITAL – RJ
JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ
Rua Professora Francisca Piragibe 80 – Fórum – Taquara - RJ
Telefone: 2444-8108
E-mail: jpa02vciv@tjrj.jus.br

JUIZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ
COMARCA 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 0036684-33.2016.8.19.0203 movida por CONDOMÍNIO DO GRUPAMENTO RESIDENCIAL MARAVILLE RIO GRANDE contra ANDRE LUIZ NOVAK NASCIMENTO SANTOS e OUTRA, na forma abaixo:

O Doutor LIVINGSTONE DOS SANTOS SILVA FILHO, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível Regional de Jacarepaguá - RJ, 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 ANDRE LUIZ NOVAK NASCIMENTO SANTOS e ELIANE DOS SANTOS NASCIMENTO, para ciência de que no próximo dia **04 de MAIO 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 **25 de MAIO 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 356945, descrito e avaliado as fls. 404: AUTO DE AVALIAÇÃO: IMÓVEL: **Estrada do Rio Grande nº 2034 bloco 4 apartamento 503 – Taquara – Rio de Janeiro – RJ**. Imóvel com área constante na certidão que instrui o mandado, referente à matrícula 356945 do 9º RGI e inscrição junto ao Município do Rio de Janeiro nº 3.249.442-9, utilizando comparação de preços com imóveis de características semelhantes em condomínios de estrutura compatível, e levando-se em conta a avaliação par afins de cálculo de ITBI, junto à Prefeitura do Município do Rio de Janeiro, Avalio Indiretamente o imóvel em **R\$ 215.000,00 (duzentos e quinze mil reais)**. RJ, 26/04/2023. Conforme certidão emitida pelo 9º RGI, do imóvel inscrito na matrícula nº 356945: Imóvel – Apartamento 503 do bloco 4 do prédio em construção situado na Estrada do Rio Grande nº 2034, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem descoberta situada indistintamente no pavimento de acesso e correspondente fração ideal de 0,00266400 do respectivo terreno. Proprietário – SAÍRA – SAPUCAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 09.155.008/0001-00 com sede nesta cidade. AV-1 – Obrigações; AV-2 – Memorial de Incorporação; AV-3 – Afetação; AV-4 – Uso; R-5 – Hipoteca; AV-6 – Construção – habite-se concedido em 30/05/12; AV-7 – Cancelamento – da averbação 1; AV-8 – Cancelamento – do registro 5 de hipoteca, em virtude de quitação dada pela credora Caixa Econômica Federal; R-9 – Penhora – 2ª Vara Cível de Jacarepaguá – RJ, processo nº 0036684-33.2016.8.19.0203, em epígrafe, para garantia da dívida no valor de R\$ 28.029,83 em 04/10/2001. Certidão emitida em 16/03/2026. **De acordo com**

Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica (IPTU) em referência a inscrição nº 3.249.442-9 consta débito referente aos exercícios 2025/2026 no valor de R\$ 1.803,96 mais acréscimos legais. Constam ainda exercícios com exigibilidade suspensa, sendo 2020 de natureza amigável e 2021 a 2024 de natureza judicial. Consta débito referente a Taxa de Incêndio (FUNESBOM), no valor de R\$ 288,51 mais acréscimos legais. Débito da execução conforme planilha às fls. 527/528, em 18/3/26 no valor de R\$ 78.671,73 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 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, e custas de cartório de 1% até o limite permitido por lei. **Conforme despacho de fls.515 item 4:** “Os honorários do leiloeiro serão de 5% do valor da arrematação, sendo que a comissão será paga diretamente ao profissional, não sendo incluído no valor do lance vencedor, após a juntada do edital, em caso de acordo, remissão ou adjudicação, os honorários devidos serão de 3% do valor da avaliação, a título de reembolso das despesas efetuadas pelo leiloeiro”. 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 trinta e um dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e seis. Eu, _____ Alessandra Mendes Viana, Chefe de Serventia, mat. 01-29700 o fiz digitar e subscrevo. (ass) Dr. LIVINGSTONE DOS SANTOS SILVA FILHO - Juiz de Direito.