

Edital publicado no site <https://ricartleiloes.com.br> em 31/7/26.



COMARCA DA CAPITAL – RJ
JUÍZO DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO RIO DE JANEIRO-RJ
Av. Erasmo Braga 115 salas 317-319-321D - Centro - Rio de Janeiro
Telefone: (21) 3133-2770
E-mail: cap33vciv@tjrj.jus.br

JUIZO DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO RIO DE JANEIRO

EDITAL de 1º e 2º Leilão Eletrônico e Intimação, extraído dos autos da Ação de EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, processo nº 0059374-70.2022.8.19.0001 movida por LUCIA CARQUEJA DE ALMEIDA e DIRCE CARQUEJA DOS SANTOS contra ISA DE ANDRADE CARQUEJA, na forma abaixo:

O Doutor DIEGO ISAAC NIGRI, Juiz de Direito em exercício na 33ª 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 a ISA DE ANDRADE CARQUEJA, LUCIA CARQUEJA DE ALMEIDA e DIRCE CARQUEJA DOS SANTOS, para ciência de que no próximo dia **09 de SETEMBRO 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 objeto da lide e caso não haja licitante, fica desde já designado o dia **11 de SETEMBRO de 2026**, no mesmo horário e local para a realização do segundo Leilão, quando então a venda será feita a quem maior lance oferecer, conforme decisão de fls.1080, 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 11º RGI, matrícula nº 37.650, descrito e avaliado as fls. 1008/1009: LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA – Imóvel – **Apartamento 503, na Rua São Francisco Xavier nº 90, com 45/800 do terreno e com 2 (duas) vagas na garagem, freguesia do Engenho Velho (Tijuca)**, de acordo com a matrícula nº 37.650 do 11º RGI-RJ, e inscrição nº 0.072.588-7 na Secretaria da Fazenda Municipal (IPTU), conforme cópias anexadas ao mandado. Descrição – Prédio: O Edifício possui 7 (sete) andares, aparentemente, mais cobertura, revestimento de pastilhas, duas lojas no térreo. Portaria fechada com portões de ferro. Construção de 1971, conforme disposto no IPTU. Imóvel: O imóvel possui área edificada de 93m², conforme disposto no IPTU, e duas vagas de garagem, conforme disposto no RGI. Conclusão – Assim, ante a pesquisas levadas a efeito na região através do site imobiliário Zap Imóveis para tomada de preço de imóveis semelhantes ao avaliando, considerando-se a sua localização, dimensões, padrão do logradouro e idade, avalio o imóvel acima descrito em **R\$ 740.000,00 (setecentos e quarenta mil reais)**. RJ, 29/9/2025. Conforme certidão emitida pelo 11º RGI, do imóvel inscrito na matrícula nº 37.650: Imóvel – Apartamento nº 503, na Rua São Francisco Xavier nº 90, com 45/800 do terreno e com duas vagas na garagem, (freguesia do Engenho Velho). Habite-se concedido em 22/12/1969. R-1 – Hipoteca. R-2- Partilha. AV-3 – Cancelamento de Hipoteca – em virtude da quitação dada pela credora CAPEMI. R-4 – Compra e Venda – Adquirentes: 1) DIRCE CARQUEJA DOS SANTOS, desquitada, bancária, CPF nº 338.405.637-04; 2) INGEBORG DE ANDRADE CARQUEJA, viúva, do lar, CPF nº 748.337.667-87; e 3) LUCIA CARQUEJA DE ALMEIDA, bancária, casada pelo regime da separação total de bens com José Mario Pereira de Almeida, CPF nº 300.083.527-04, todas brasileiras, residentes e domiciliadas nesta cidade. R-5 – Doação de 1/3 do imóvel – INGEBORG

DE ANDRADE CARQUEJA já qualificada doou **1/3 do imóvel** a ISA DE ANDRADE CARQUEJA, brasileira, divorciada, aposentada, inscrita no CPF sob o nº 103.264.137-15, residente e domiciliada nesta cidade. AV-6 – Inscrição Predial e Código do Logradouro – inscrição na Prefeitura sob o nº 0.072.588-7 e CL nº 08114-1. Certidão emitida em 22/06/2026. **De acordo com Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica (IPTU) em referência a inscrição nº 0.072.588-7 não consta débito anterior, consta apenas referente ao exercício 2026, cotas vincendas no valor de R\$ 772,00 mais acréscimos legais. Não consta débito referente a Taxa de Incêndio (FUNESBOM).** OBS: O imóvel será vendido livre e desembaraçado, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especial 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, suprindo assim a exigência contida no Art. 889 inciso I do NCPC. Dado e passado nesta Cidade do Rio de Janeiro, aos vinte e sete dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e seis. Eu, _____ Michelle Lima Magalhães, Chefe de Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (ass) Dr. DIEGO ISAAC NIGRI - Juiz de Direito.