

Edital publicado no site <https://ricartleiloes.com.br> em 03/8/26.



COMARCA DA CAPITAL – RJ
JUÍZO DE DIREITO DA 45ª VARA CÍVEL DO RIO DE JANEIRO -RJ
Av. Erasmo Braga 115 – Lâmina 1 – salas 326 a 330 B – Centro - RJ
Telefone: 3133-3681
E-mail: cap45vciv@tjrj.jus.br

JUÍZO DE DIREITO DA 45ª VARA CÍVEL DO RIO DE JANEIRO

EDITAL de 1º e 2º Leilão Presencial e Eletrônico e Intimação, extraído dos autos da Ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS, processo nº 0023549-70.2019.8.19.0001, movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ALASKA contra ESPÓLIO DE JOSÉ LUNGA MOREIRA, na forma abaixo:

O Doutor MARCIO ALEXANDRE PACHECO DA SILVA, Juiz de Direito da 45ª Vara Cível do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital de Leilão e Intimação, com prazo de 5 (cinco) dias, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a ESPÓLIO DE JOSÉ LUNGA MOREIRA, inventariante Maria Oneida Moreira de Oliveira, para ciência de que no próximo dia **02 de SETEMBRO de 2026, às 14:00 horas**, no Fórum do Rio de Janeiro, sito a Av. Erasmo Braga, nº 115, 5º ANDAR, HALL DOS ELEVADORES DA LÂMINA CENTRAL, e simultaneamente no site do leiloeiro <https://ricartleiloes.com.br>, pelo Leiloeiro Público Oficial MARIO MILTON BITTENCOURT RICART, inscrito na JUCERJA sob o nº 082, será apregoado e vendido, 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 **14 de SETEMBRO de 2026**, no mesmo horário e local, presencial e através do site, pela melhor oferta, acima de 50% da avaliação na forma do art. 891 § único, do CPC, o imóvel registrado no 5º RGI, matrícula nº 29.681, descrito e avaliado as fls. 501: Laudo de Avaliação Indireta: **Imóvel – Av. Atlântica nº 3806 apto 312 (suplementar pela Avenida Nossa Senhora de Copacabana nº 1241 – Copacabana – RJ.** Do imóvel: com inscrição no IPTU sob o nº 0.596.643-7, com tipologia apartamento para uso residencial. Possui 27m² de área. Avaliado em R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) Rio de Janeiro 22/5/26 As certidões serão lidas no ato do pregão, assim como informações sobre débitos etc. **Conforme certidão emitida pelo 5º RGI, do imóvel inscrito na matrícula nº 29.681:** Imóvel – Apartamento nº 312, na Avenida Atlântica nº 3806, suplementar pela avenida Nossa Senhora de Copacabana nº 1241, com 1/364 do domínio útil do terreno. Foreiro à UNIÃO. Proprietários: Abdenago Brito Freire, bancário e sua mulher Rosa Gondim Freire, do lar, brasileiros, residentes nesta cidade. **R-1-** Partilha – foi o imóvel partilhado a Abdemir Gondim Freire, brasileiro, solteiro, maior, residente em Fortaleza-CE, conforme formal de partilha extraído dos autos do inventário dos bens deixados pelo falecimento do proprietário qualificado na matrícula, pai do ora adquirente. **R-2 –** Compra e Venda – Abdemir Gondim Freire, qualificado no R-1 e sua mulher Ana maria Gondim Freire, venderam o imóvel à JOSÉ LUNGA MOREIRA, brasileiro, solteiro, maior, militar, CPF nº 054.391.837-87, residente nesta cidade. **AV-3 –** Casamento – entre JOSÉ LUNGA MOREIRA e MARIZ FLORENTINO DA COSTA realizado em 17.10.1973, pelo regime da comunhão de bens, passando o cônjuge mulher a assinar MARIZ DA COSTA MOREIRA. **R-4 –** Penhora – 12ª Vara de Fazenda Pública RJ, processo nº 0308227-34.2019.8.19.0001, valor R\$ 4.860,99. Certidão emitida em 21/7/26. **De acordo com Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica (IPTU) nº 0.596.643-7 consta débito no valor de R\$ 19.138,55 mais acréscimos legais. Funesbom (taxa de incêndio) consta débito no valor de R\$ 116,69 mais acréscimos**

legais. Débito Foro – União – RIP nº 6001.0017617-66, no valor de R\$ 309,41 mais acréscimos legais. Débito da execução atualizado em 22/07/26 no valor de R\$ 207.422,22 mais acréscimos legais. OBS – Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, conforme prevê o Art. 908 do NCPC e do 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 (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. Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento; 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 – Conforme despacho de fls. 509/510** - A arrematação será à vista conforme art. 892 do CPC, ou alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias, 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 vinte e sete dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e seis. Eu, _____ Fabio Michel Chamas, Chefe de Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (ass) Dr. MARCIO ALEXANDRE PACHECO DA SILVA - Juiz de Direito.