

Edital publicado no site <https://ricartleiloes.com.br> em 06/8/26.



COMARCA DA CAPITAL – RJ
JUÍZO DE DIREITO DA 42ª VARA CÍVEL DO RIO DE JANEIRO -RJ
Av. Erasmo Braga 115 – Centro - RJ
Telefone: 3133-3014
E-mail: cap42vciv@tjrj.jus.br

JUÍZO DE DIREITO DA 42ª VARA CÍVEL DO RIO DE JANEIRO

EDITAL de 1º e 2º Leilão Presencial e Eletrônico e Intimação, extraído dos autos da Ação SUMÁRIA, processo nº 0009320-67.2003.8.19-0001, movida por CONDOMINIO DO EDIFICIO BORDALLO BRENHA contra ESPÓLIO DE JOSE PEDRO MAKSOUD NETO, na forma abaixo:

A Doutora KATIA CILENE DA HORA MACHADO BUGARIM, Juíza de Direito da 42ª 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 JOSE PEDRO MAKSOUD NETO, para ciência de que no próximo dia **15 de SETEMBRO de 2026, às 13:00 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 **17 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 11º RGI, matrícula nº 95.416, descrito e avaliado as fls. 566/567: **Imóvel – Unidade 601 do Edifício Bordallo Brenha localizado na Rua General Roca, 826, Freguesia do Engenho Velho (Tijuca)**, com fração ideal de 355/10.000 do respectivo terreno, conforme disposta na matrícula nº 95.416 do 11º Registro de Imóveis da Capital/RJ e inscrição nº 0.601.489-8 na Secretaria da Fazenda Municipal (IPTU). Descrição: Prédio – O Edifício é comercial, possui 2(dois) elevadores, construção do ano de 1971, conforme Cadastro do Imóvel – IPTU 2023. Imóvel – a sala foi dividida em duas salas independentes: 601ª e 601B, a área total da unidade é de 70m², conforme disposto no Cadastro do Imóvel – IPTU 2023. Visitei a sala 601ª que possui banheiro e piso de granito e se encontra em regular estado de conservação. Da Região – Próxima ao comércio da Praça Saes Peña, condução farta, inclusive metrô. Metodologia Avaliatória – Método comparativo direto de dados do mercado imobiliário da região, considerando-se a sua localização, dimensões, padrão do logradouro e idade. Avaliação da unidade 601 como um todo. Conclusão – Assim, ante as 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\$400.000,00 (quatrocentos mil reais), equivalentes a 92.317,00 ufr's, **atualizadas em 2026 para o valor de R\$ 458.000,00 (quatrocentos e cinquenta e oito mil reais)**. Rio de Janeiro, 3 de agosto de 2023. Conforme Certidão fls.565, Certifico que, em cumprimento ao r. mandado, em 17/7/2023 às 11h20min, compareci à Rua General Roca, 826, sala 601A – Tijuca, onde procedi à vistoria da sala 601ª, acompanhada do porteiro Anderson Oliveira, não pude vistoriar a sala 601B, pois ninguém atendeu. Assim sendo, nesta data, procedi à avaliação da sala 601 como um todo, conforme Laudo de Avaliação fls.566/567. Dou fé. Rio de Janeiro, 03 de agosto de 2023. Ana Beatriz Alves dos Santos – 01/21423. O imóvel registrado no 11º RGI, matrícula nº123.062, descrito e avaliado

as fls. 570/571. **Imóvel: Unidade 701 do Edifício Bordallo Brenha localizado na Rua General Roca, 826, Freguesia do Engenho Velho (Tijuca)**, com fração ideal de 355/10.000 do respectivo terreno, conforme disposto na matrícula nº 123.062 do 11º Registro de Imóveis da Capital/RJ e inscrição nº 0.601.493-0 na Secretaria da Fazenda Municipal (IPTU). Prédio – O Edifício é comercial, possui 2 (dois) elevadores, construção do ano de 1971, conforme Cadastro do Imóvel – IPTU 2023. Imóvel: A sala foi dividida em duas salas independentes: 701ª e 701B, a área total da unidade é de 70m², conforme disposto no Cadastro do Imóvel – IPTU 2023. Visitei a sala 701ª que possui banheiro e piso de cerâmica e se encontra em regular estado de conservação. Da Região: Próxima ao comércio da Praça Saens Peña, condução farta, inclusive metrô. Metodologia Avaliatória – Método comparativo direto de dados do mercado imobiliário da região, considerando-se a sua localização, dimensões, padrão do logradouro e idade. Avaliação da unidade 701 como um todo. Conclusão: Assim, ante as 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\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) equivalentes a 92.317,00 ufr's, **atualizadas em 2026 para o valor de R\$ 458.000,00 (quatrocentos e cinquenta e oito mil reais)**. Rio de Janeiro, 3 de agosto de 2023. Conforme Certidão fls. 569, Certifico que, em cumprimento ao r. mandado, em 17/7/2023 às 11h20min, compareci à Rua General Roca, 826, 701ª – Tijuca e aí procedi a vistoria do imóvel acompanhada do porteiro Anderson Oliveira. Não pude vistoriar a sala 701B, pois ninguém atendeu. Assim sendo, conf. fls. 570/571, Laudo de Avaliação, referente a unidade 701 como um todo. Rio de Janeiro, 3 de agosto de 2023. Ana Beatriz Alves dos Santos – mat. 01/21423. As certidões serão lidas no ato do pregão, assim como informações sobre débitos etc. **Conforme certidão emitida pelo 11º RGI, do imóvel inscrito na matrícula nº 95.416 (unidade 601): Apartamento nº 601 do edifício situado na Rua General Roca nº 826**, na freguesia do Engenho Velho, com a fração ideal de 355/10.000 do respectivo terreno, medindo na totalidade 10,00m de testada. Inscrição nº 0601489-9. Proprietários: Fouad Seraphin, médico, e sua mulher Marie Seraphin, do lar franceses, casados pelo regime da comunhão de bens, inscritos no CPF sob o nº 008.724.077-72, residentes nesta cidade; R.1 – Doação: Os proprietários, qualificados na matrícula, doaram o imóvel a José Pedro Maksoud Neto, brasileiro, solteiro, maior, cirurgião dentista, inscrito no CPF sob o nº 877.944.627-20, residente e domiciliado nesta cidade. **De acordo com Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica (IPTU), Inscrição nº 0601489-8 (sala 601), consta débito no valor de R\$ 131.847,21 mais acréscimos legais. Funesbom (taxa de incêndio), CBMERJ 286220-9 (sala 601), consta débito no valor de R\$ 153,83 mais acréscimos legais. Conforme certidão emitida pelo 11º RGI, do imóvel inscrito na matrícula nº 123.062 (unidade 701): Apartamento nº 701 no prédio situado na Rua General Roca nº 826**, Freguesia do Engenho Velho, com a fração ideal de 355/10.000. Proprietários: Fouad Serphim, médico e sua mulher Marie Seraphim, do lar, franceses, residentes nesta cidade; AV.01–“ Habite-se” – o “habite-se” para a unidade objeto desta matrícula foi concedido aos 03.06.1970; R.02 – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital, Ação de Execução Fiscal nº 2004.120.078169-3; R.3 – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública, desta Cidade, na ação de Execução Fiscal nº 2005.120.037143-2. **De acordo com Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica (IPTU), Inscrição nº 0601493-0(sala 701), consta débito no valor de R\$ 171.567,57 mais acréscimos legais. Funesbom (taxa de incêndio), CBMERJ 286223-3 (sala 701), consta débito no valor de R\$ 163,68 mais acréscimos legais. Débito da execução, conforme e-mail recebido pelo leiloeiro em 27/07/2025 no valor de R\$ 449.423,58 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. **Conforme Decisão fls. 635 e 696**, a alienação será livre de ônus desde que, após a satisfação do crédito executado, o produto restante seja suficiente

para quitar as dívidas, inclusive de condomínio e impostos incidentes sobre o bem.

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 arrendimento; 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 NCPC, 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 seis dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e seis. Eu, _____ Marcos Wilson Rodrigues da Silva, Chefe de Serventia, Mat. 01-28061 o fiz digitar e subscrevo. (ass) Dra. KATIA CILENE DA HORA MACHADO BUGARIM - Juíza de Direito.