

Edital de leilão publicado no site <https://ricartleiloes.com.br>



COMARCA DA CAPITAL – RJ
JUÍZO DE DIREITO DA 43ª VARA CÍVEL DO RIO DE JANEIRO -RJ
Av. Erasmo Braga 115 salas 319B, 321B e 323B – Centro - RJ
Telefone: (21) 3133-2991
E-mail: cap43vciv@tjrj.jus.br

JUIZO DE DIREITO DA 43ª VARA CÍVEL DO RIO DE JANEIRO

EDITAL de 1º e 2º Leilão Eletrônico e Intimação, extraído dos autos da Ação de COBRANÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS, processo nº 0411136-96.2015.8.19.0001 movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RODOLPHO DE PAOLI contra ESPÓLIO DE ANGELINA D'ELIA NOVELLO, na forma abaixo:

O Doutor CARLOS SERGIO DOS SANTOS SARAIVA, Juiz de Direito da 43ª 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 ESPÓLIO DE ANGELINA D'ELIA NOVELLO, representante legal Alexandre Constantino D'Elia Novello, para ciência de que no próximo dia **24 de SETEMBRO de 2026, às 13:00 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 **29 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, acima de 50% da avaliação na forma do art. 891 § único, do CPC, o imóvel registrado no 2º RGI, matrícula nº 88.634, descrito e avaliado as fls. 331: LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL INDIRETA: - 1.IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO - IMÓVEL: Grupo de salas nº 2707 do edifício situado na Avenida Nilo Peçanha, nº50, Centro da Cidade do Rio de Janeiro /RJ, e sua correspondente fração ideal de 720/1.000,00 do respectivo terreno, devidamente registrado no 2º Ofício de RGI na matrícula 88.634, inscrição municipal (IPTU) nº 0.096.137-5, com 38m² (conforme cadastro do IPTU), posição de unidade de frente, ano de construção do edifício em 1971 com 33 andares, de uso comercial (salas e escritórios), prédio com cinco elevadores que servem àquela coluna, todos novos reformados, portaria atualizada em excelente estado, circuito TV por monitoramento, segurança privada. 2.FINALIDADE DA AVALIAÇÃO - Determinar o valor de mercado do imóvel descrito, para fins judiciais, na data-base de 2026, mediante avaliação indireta, em razão de o imóvel encontrar-se fechado no momento da diligência. 3. METODOLOGIA ADOTADA - Foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme a ABNT NBR 14.653-2, que consiste na comparação do bem avaliando com imóveis similares, ajustando-se os valores em função das características relevantes. A avaliação é classificada como INDIRETA, com base em: Dados cadastrais oficiais (IPTU e Registro Imobiliário); Características construtivas do edifício; Pesquisa de mercado de salas comerciais semelhantes na mesma região; Valores unitários compatíveis com o mercado local. 4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO - O imóvel está situado no Centro do Rio de Janeiro, em área de reconhecida vocação comercial, administrativa e financeira, com ampla oferta de transporte público, serviços bancários, repartições públicas e infraestrutura

urbana consolidada, de frente para o Largo da Carioca, próximo a esta estação do metrô, bem como a estação do VLT e pontos de ônibus. A Avenida Nilo Peçanha é via tradicional e valorizada para uso corporativo, com edifícios comerciais de médio e grande porte, predominantemente construídos entre as décadas de 1960 e 1980, destacando-se ali o prédio da Alerj, edifício avenida central com amplo comércio e bares/restaurantes próximos.

5. IMÓVEIS PARADIGMÁTICOS UTILIZADOS - Foram considerados três imóveis similares, situados na mesma região central, com características compatíveis:

Paradigma	Localização	Área (m²)	Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Total (R\$)
01	Av. Nilo Peçanha sala comercial	36,003.050,00	109.800,00	
02	Rua da Assembleia sala comercial	40,002.900,00	116.000,00	
03	Av. Rio Branco sala comercial	38,003.000,00	114.000,00	

6. TRATAMENTO DOS DADOS E VALOR MÉDIO - Apurando-se os valores unitários praticados: Valor unitário médio: R\$ 2.983,33 / m² Aplicando-se à área do imóvel avaliando: $38,002 \times \$2.983,33/m^2 = \$113.366,5438,00m$
 $2 \times R\$2.983,33/m^2 = R\$11.366,54$

7. **CONCLUSÃO DO VALOR DE AVALIAÇÃO** Considerando: A metodologia adotada; A localização do imóvel; A área privativa constante no IPTU; O estado presumido de conservação compatível com a idade do edifício; A coerência com o valor venal do IPTU de 2025 anexo ao mandado(R\$113.393,00); **Avalio o imóvel acima descrito em R\$ 113.366,54 (cento e treze mil, trezentos e sessenta e seis reais e cinquenta e quatro centavos).**

Rio de Janeiro, 27 de janeiro de 2026. Conforme certidão emitida pelo 2º RGI, do imóvel inscrito na matrícula nº 88.634: Imóvel – Grupo de salas 2.707 do edifício situado na Avenida Nilo Peçanha nº50 e sua correspondente fração ideal de 720/1.000.000 do respectivo terreno constituído pelos lotes nºs 01 e 02 do PP.AA nºs 22.340 e 23.155. AV-1 – Servidão de Passagem – conforme registro constante no livro 4-AA, fls. 290, sob o nº de ordem 13.658, fica averbado que o imóvel está gravado com uma servidão de passagem. AV-2 – Convenção de condomínio. AV-3 – Remembramento – fica averbado que os lotes de terrenos 01 e 02 dos PP.AA 22.340 e 23.155 desta matrícula foram remembrados, passando a constituir de acordo com o projeto 23.155, aprovado em 29.11.1960, um só lote. R-4 – Promessa de Compra e Venda. R-5 – Compra e Venda. R-6 – Compra e venda – Adquirente ANGELINA D'ELIA NOVELLO, italiana, viúva, do lar, CPF nº 790.982.587-00, residente e domiciliada nesta cidade. R-7 – Penhora – 43ª Vara Cível RJ, processo nº 0411136-96.2015.8.19.0001 em epígrafe para garantida do valor de R\$ 44.751,81 m 18/2/25. Certidão emitida em 14/8/26.

De acordo com Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica (IPTU) em referência a inscrição nº 0.096.137-5 consta débito no valor de R\$ 36.204,37 mais acréscimos legais. Consta débito referente a Taxa de Incêndio (FUNESBOM), no valor de R\$ 237,64 mais acréscimos legais. Débito da execução conforme planilha anexada às fls. 396, em 20/8/26 no valor de R\$ 97.179,22 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".

Conforme decisão às fls. 346 item 3 - Defiro desde já a comissão do leiloeiro no valor de 5% sobre o produto da arrematação, ou no valor de 2,5% sobre o valor da dívida (e não do acordo) para o caso de acordo, pagamento voluntário do débito, remissão ou adjudicação, acrescido do valor das despesas comprovadamente realizadas em todos os casos. 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, 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 quinze dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e seis. Eu, _____ Luiz Antonio de Andrade Soares, Chefe de Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (ass) Dr. CARLOS SERGIO DOS SANTOS SARAIVA - Juiz de Direito.