

JUIZO DE DIREITO DA 06ª VARA CÍVEL DA BARRA DA TIJUCA  
COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de Execução proposta por MARCELO LOPES ABRANTES em face de JOSE CARLOS DE CARVALHO DIAS e MARIA DA CONCEIÇÃO DA SILVA DIAS (Processo nº 0014641-21.2015.8.19.0209), na forma abaixo:

A Dra. FLAVIA DE ALMEIDA VIVEIROS DE CASTRO, Juíza de Direito na sexta vara cível da Barra da Tijuca - Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente, a **JOSE CARLOS DE CARVALHO DIAS e MARIA DA CONCEIÇÃO DA SILVA DIAS**, de que no dia **04/08/2025** às **14h**, pelo portal de leilões on-line [www.rodrigocostaleiloeiro.com.br](http://www.rodrigocostaleiloeiro.com.br), com gestão do **Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa**, será apregoado e vendido a quem mais der acima avaliação, ou no dia **07/08/2025**, no mesmo horário e local, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% da avaliação (art. 891 do CPC), o imóvel: **Prédio residencial situado na Rua Engenheiro Habib Gebara, nº 471, Condomínio Novo Leblon, Barra da Tijuca, nesta cidade.** Tendo em vista a casa se encontrar em obra, sem a presença do proprietário para franquiar a entrada desta OJA, procedo a avaliação do referido imóvel indiretamente. Inscrição imobiliária: 1.341.443-8. Segundo a guia de IPTU, a casa tem 627m2 de área edificada. Área do terreno: 1000m2. Informando que o método procedimento utilizado foi o comparativo de dados do mercado. Assim, avalio em R\$ 4.500.000,00, referente a 1.315.366,4026 ufirs, **que atualizada nesta data monta em R\$ 6.249.042,70 (seis milhões, duzentos e quarenta e nove mil e quarenta e dois reais e setenta centavos)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 09º Ofício do RI, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 21.628, onde consta: Av. 18 – averbação da anotação da presente execução; R.18 – sequestro determinado pela 03ª. vara Federal de São João de Meriti, requerida pelo Ministério Público Federal; R.21 – penhora determinada pela 04ª. vara cível da Barra da Tijuca, nos autos da execução movida por Mauro Fernando Simoneti; R.22 – Penhora determinada pela 22ª vara trabalhista, nos autos da ação movida por Antônio Celestino Vitor (proc. 0044500-29.2006.501.0022); Av. 23 – Indisponibilidade determinada pela 1ª vara trabalhista de Juiz de Fora, nos autos da ação nº 00103503020235030035; Av. 24 – Indisponibilidade determinada pela 4ª vara trabalhista nos autos da ação nº 00111288820235030038; Av. 25 – Indisponibilidade determinada pela 1ª vara trabalhista, nos autos da ação nº 00103503020235030035. Conforme certidão de situação fiscal imobiliária há débitos de IPTU no valor de R\$ 481.098,94, mais acréscimos legais. Há débitos referente a taxa de incêndio no valor total de R\$ 1.361,77. O débito condominial monta em R\$ 175.630,23. Existe ação de cobrança de cotas-condominiais movida pelo Condomínio Novo Leblon em face dos Devedores, em curso perante a 4ª. Vara cível da Barra da Tijuca (proc. 0019023-52.2018.8.19.0209). *O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos de CONDOMÍNIO, IPTU e taxas, de acordo com o parágrafo único do Art. 130 do CTN e art. 908 do CPC. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza propter rem, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceitua o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil. Fica ciente o interessado de que há Embargos de Terceiros em apenso, pendente de julgamento (proc. 0003646-65.2023.8.19.0209).* Fica ciente o interessado de que as certidões

exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, e os débitos atualizados de Condomínio, IPTU e Taxas serão anexados nos autos. **No dia e hora marcados para a abertura do leilão, serão captados lances por até 03 (três) minutos** (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores: no site do leiloeiro [www.rodrigocostaleiloeiro.com.br](http://www.rodrigocostaleiloeiro.com.br), e, no site [sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://sindicatodosleiloeirosrj.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC. **DA PARTICIPAÇÃO/CADASTRAMENTO:** Os interessados em oferecer lances deverão com antecedência de 24 horas do leilão, realizar o cadastro pessoal na plataforma ([www.rodrigocostaleiloeiro.com.br](http://www.rodrigocostaleiloeiro.com.br)), anexando os documentos exigidos no contrato de participação (disponível no site), ficando sujeito à aprovação e habilitação. **REPRESENTAÇÃO NA ARREMATACÃO:** Os Representantes Legais deverão no ato do cadastramento anexar procuração, sendo a outorgante pessoa jurídica, incluir o contrato social da empresa. **CONDIÇÕES DE VENDA:** A plataforma estará disponível ao recebimento dos lances com no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão. Os interessados poderão previamente enviar seus lances, não sendo passível de desistência após oferecido o lance. **No dia e hora marcados para a abertura do leilão, serão captados lances por até 03 (três) minutos** (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. As despesas e os custos (ITBI, registros e o que mais se fizer necessário) relativos à transferência patrimonial dos bens correrão por exclusiva conta do arrematante. **CONDIÇÕES DO PAGAMENTO - À VISTA:** (artigo 892 do NCPC). O arrematante deverá efetuar o pagamento de 30% caução em 24 horas após o encerramento do leilão e o restante em até 15 dias através de guia de depósito judicial (boleto bancário) a ser emitido pelo Leiloeiro Oficial em favor do Juízo sob pena de desfazimento da arrematação. Ficam cientes os interessados, que a arrematação será efetivada mediante o pagamento do sinal/integral e a comissão do leiloeiro, no prazo de 24 horas. Decorrido tal prazo sem a comprovação de tais pagamentos, será aproveitado o lance anterior e submetido a apreciação do juízo, consoante art. 26 da Resolução 236/16 do CNJ. **DO PAGAMENTO PARCELADO** (artigo 895 do NCPC): **O lance online serve apenas para o pagamento à vista.** Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar: (I) até o início do primeiro leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, ou seja acima de 50% da avaliação. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, com as devidas correções monetárias, por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (art. 895, §1º, do CPC). A proposta deverá ser encaminhada por escrito ao e-mail: [leiloeiro@rodrigocostaleiloeiro.com.br](mailto:leiloeiro@rodrigocostaleiloeiro.com.br) e/ou anexado nos autos, a qual será submetida ao juízo. A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (art. 895, §7º, do CPC). **DA COMISSÃO DO LEILOEIRO E DE SEU PAGAMENTO:** O arrematante deverá pagar no ato da arrematação o percentual de 5% ao leiloeiro a título de comissão sobre o preço da arrematação do imóvel (na forma de pagamento a vista e parcelado), a qual não está incluída no valor do lance, por meio de transferência bancária ou outro meio a ser indicado pela próprio Leiloeiro. Decorridos os prazos sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos acima informados, o leiloeiro comunicará de imediato ao juízo, para que sejam

aplicadas as devidas sanções, ficando impedido o arrematante de participar dos leilões realizados pela plataforma do leiloeiro. Faço constar que o art. 358 do Código Penal tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir; perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem. **DO PAGAMENTO DAS CUSTAS JUDICIAIS:** O arrematante deverá pagar as custas judiciais referente a arrematação (1% da arrematação, mas limitado a R\$ 523,52), carta de arrematação e expedição de mandado de imissão de posse, caso seja necessário. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos acima informados, o leiloeiro comunicará de imediato ao juízo, para que sejam aplicadas as devidas sanções, ficando impedido o arrematante de participar dos leilões realizados pela plataforma do leiloeiro. Faço constar que o art. 358 do Código Penal tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir; perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem. Ainda, perderá o sinal dado em garantia em favor da execução e também a comissão paga ao leiloeiro. Caso não tenha depositado o sinal e a comissão do leiloeiro, deverá o fazer, sob pena de penhora. Dado e passado nesta Cidade do Rio de Janeiro, aos dezenove dias do mês de junho de dois mil e vinte e três. Eu, Martha Rita de Cassia Echeverria Gorberi, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Flavia de Almeida Viveiros de Castro – Juíza de Direito.