

JUÍZO DE DIREITO DA 01<sup>a</sup> VARA CÍVEL DA LEOPOLDINA  
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 pelo DENYSE DUTRA MACHADO CARVALHO que move em face de ESPÓLIO DE ELIEZER LOUZADA DE MAGALHAES (processo nº 0007779-51.2003.8.19.0210), na forma abaixo:

A Dra. AMALIA REGINA PINTO, Juíza de Direito na primeira vara cível da Leopoldina, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **ESPÓLIOS DE ELIEZER LOUZADA DE MAGALHAES e LEDA NASCENTES DE MAGALHAES**, através de suas herdeiras **SANDRA MARIA MAGALHAES DE ALMEIDA, ANGELA MARIA MAGALHAES PINI e ELIANA MARIA MAGALHAES VIEIRA**, que no dia **09/03/2026 às 14h, será aberto o 1º leilão Público, através da plataforma de leilões: www.rodrigocostaleiloeiro.com.br, pelo Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa**, apregoados e vendidos a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **12/03/2026**, no mesmo horário e local, a partir de 50% do valor da avaliação do imóvel, o **2º leilão**, em consonância ao Art. 891, §único do CPC, será realizado na “**MODALIDADE ONLINE**”, o bem: **Apartamento 103 do bloco 19, situado na Rua André Azevedo, 287, Olaria, Rio de Janeiro**, e sua correspondente fração ideal de 1/484 do respectivo terreno que mede na sua totalidade 216,00m de frente pela Rua André Azevedo, 302,00m de largura nos fundos tendo a extensão pelo lado esquerdo, ou seja, pela Rua Drumond 80,00m e, pelo lado direito, oposto a Rua Drumond 221,00m, em três linhas, de 106,00m, 38,50m e 76,50m; confrontando de um lado com o terreno da Cia. Kosmos ou sucessores e com a Rua Andirá. Este, devidamente registrado no Sexto Serviço Registral de Imóveis da Comarca da Capital, matrícula nº 76.099 de 10/06/1997. Localização: O imóvel encontra-se localizado no bairro de Olaria, nesta cidade, em logradouro que é composto praticamente por propriedades residenciais, próximo de comércio, sendo considerado de boa localização. Posição E Fachada: O imóvel tem posição de fundos, encontrando-se no alinhamento da via pública, com fachada em alvenaria, janelas em alumínio, portões em madeira e ferro com grades que dão acesso ao imóvel, piso de entrada revestido de cacos em cerâmica e pequena cobertura na garagem com telhas em plástico, sendo construção antiga de concreto, encontrando-se, aparentemente, em escasso estado de conservação, como se pode observar pela parte externa do imóvel. Dados constantes do espelho do IPTU anexo ao mandado: Inscrição Municipal (IPTU): 1.101.016-2. Utilização: Residencial; Patrimônio: Particular; Tipologia: Apartamento; Área Edificada: 46,00m; Área do Terreno: Não consta; Idade: 67 anos (1957); Valor Venal (IPTU): Não consta. Assim, considerando-se a sua localização e estado geral de conservação aparente do imóvel, **AVALIO INDIRETAMENTE** o bem acima descrito, com supedâneo no ITBI, com a sua correspondente fração ideal que lhe couber o terreno, em **R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 06º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, sob a matrícula nº 76.099, em nome dos Devedores, onde consta penhora da presente ação. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU**

(inscrição municipal 1.101.016-2) – não há débitos até a presente data; **2)** **TAXA DE INCÊNDIO** – o referido imóvel apresenta débitos de Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios no valor total de R\$ 47,51; **3)** **DÉBITO CONDOMINIAL** – breve será informado. *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. 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.* 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 ARREMATAÇÃO:** 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. **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. **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL:** Fica o Executado INTIMADO por intermédio do presente Edital de Leilão, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I, V do NCPC. Dado e passado, Rio de Janeiro, aos onze dias do mês de dezembro de dois mil e vinte e cinco. Eu, Talita Gomes de Santana, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Amalia Regina Pinto – Juíza de Direito.