

JUIZO DE DIREITO DA 19ª VARA CÍVEL  
COMARCA DA CAPITAL

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO HÍBRIDO E INTIMAÇÃO**, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DR. GUIMARÃES que move em face de ESPÓLIO DE JOSE CARLOS DO NASCIMENTO NOGUEIRA (processo nº 0066897-70.2021.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. VICTOR AGUSTIN CUNHA JACCOUD DIZ TORRES, Juiz de Direito na décima nona vara cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **ESPÓLIO DE JOSE CARLOS DO NASCIMENTO NOGUEIRA, através de sua inventariante KARLA ANDREA DAMASCENO DE ASSIS NOGUEIRA**, que no dia **29/11/2023 às 14:15h**, no átrio do Fórum Central, Av. Erasmo Braga, nº 115, 5º andar, na área próxima aos elevadores, Lâmina Central (entre a I e a II), Centro, Rio de Janeiro/RJ, pelo **Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa**, e, simultaneamente pelo portal de leilões online **www.rodrigocostaleiloeiro.com.br**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **06/12/2023**, 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 204, situado na Rua Morais e Silva, 126, Maracanã, Rio de Janeiro**. PRÉDIO/APARTAMENTO: O prédio tem data de construção de 1971. O apartamento faz parte do condomínio do Edifício Dr Guimarães e possui área oficialmente edificada de 67 metros quadrados, conforme extraído do IPTU. O edifício possui oito andares. O prédio tem portaria, câmeras de vigilância, garagem, salão de festas no terraço e elevadores social e de serviço. DA AVALIAÇÃO INDIRETA E METODOLOGIA: no dia 14 de dezembro de 2022, foi feita tentativa de vistoria do apartamento, porém o imóvel encontra-se desocupado, conforme informação do porteiro Francisco Braz. Dessa forma, a avaliação foi indireta, utilizando-se de pesquisa comparativa de preços de imóveis similares à venda nos portais de anúncios, pela média dos valores apurados por metro quadrado. DA REGIÃO: Encontra-se servida de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos e transporte público. Avalio o imóvel acima descrito em **R\$ 480.000,00 (Quatrocentos e oitenta mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 11º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, sob a matrícula nº 109.323, em nome do Devedor, onde consta averbado cláusula de incomunicabilidade e inalienabilidade. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição municipal 11230034) – há débitos de R\$ 3.899,03, mais acréscimos legais; **2) TAXA DE INCÊNDIO** (CBMERJ Nº 23237365) – o referido imóvel apresenta débitos de Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios no valor total de R\$ 453,83; **3) DÉBITO CONDOMINIAL** – monta em R\$ 68.102,49, conforme planilha datada de novembro de 2023. *O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos de IPTU, taxa de incêndio e condomínio, desde que o preço comporte seu pagamento integral (i. 376)*. 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. **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL:** Fica o Executado INTIMADO por intermédio do presente Edital de Leilão, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I, V do NCPC. Dado e passado, Rio de Janeiro, aos treze dias do mês de novembro de dois mil e vinte e três. Eu, Alexandre Przewodowski, substituto da titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dr. Victor Agustin Cunha Jaccoud Diz Torres – Juiz de Direito.