

JUIZO DE DIREITO DA 48ª VARA CÍVEL  
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 CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO EGALITE em face de ESPÓLIO DE WALTER MESQUITA DE SIQUEIRA (Processo nº 0094998-83.2022.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. MAURO NICOLAU JUNIOR, Juiz de Direito na quadragésima oitava vara cível da comarca da capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente, a **ESPÓLIOS DE WALTER MESQUITA DE SIQUEIRA e MARIA MESQUITA DE SIQUEIRA, através de seu inventariante**, de que no dia que no dia **21/02/2024 às 12h, será aberto o 1º leilão Público, através da plataforma de leilões: [www.rodrihocostaleiloeiro.com.br](http://www.rodrihocostaleiloeiro.com.br), pelo Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa**, com escritório na Travessa do Paço nº 23, sala 602 – Centro – Rio de Janeiro – RJ, apreçoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **28/02/2024**, 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”**, referente ao imóvel: **Apartamento 1105 e 1106 (unificados sob o nº 1105), situado na Av. Atlântica, 4066, esquina com a Av. Rainha Elizabeth, nº 20 e Av. Nossa Senhora de Copacabana, nº 1335, Copacabana, Rio de Janeiro.** Possui área edificada de 119m2. Descrição do Imóvel: Trata-se de um imóvel residencial, composto por: grande salão, 3 quartos, sendo dois com comunicação entre eles, 2 banheiros sociais, cozinha, área de serviço e dependência completa. Estado regular de conservação, necessita modernização. Da localização: O imóvel está situado em local com amplo comércio, em frente a praia, em área urbana abastecida por transporte público. Do prédio: Prédio residencial denominado Edifício Egalité, com elevadores, portaria 24 horas, garagem, sem área de lazer, conforme informações obtidas com o porteiro do prédio. em 22/09/2023, às 11:00. Ante o exposto, baseado em método comparativo com o mercado, a partir de anúncios em sites especializados, considerando a metragem de 119 metros quadrados, constante na certidão de elementos cadastrais que acompanha o mandado e as condições acima descritas, **avalio o imóvel em R\$ 1.900.000,00 (um milhão e novecentos mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, sob a matrícula nº 79327, em nome de Walter Mesquita de Siqueira e Maria Mesquita de Siqueira, onde consta penhora da presente ação. *Imóvel foreiro ao Município do Rio de Janeiro.* **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição: 0.592.305-7) – há débitos no valor de R\$ 42.563,95; **2) TAXA DE INCÊNDIO** (CBMERJ Nº 1895821-5) – o referido imóvel apresenta débitos de Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios no valor total de R\$ 738,49; **3) DÉBITO CONDOMINIAL** – débito no valor de R\$ 168.845,46 (planilha do mês de janeiro/2024). *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. Ficam cientes das decisões de fls. 396/397 e 436/437: “1. Designo as datas sugeridas para o leilão público on-line: 21/02/2024 e 28/02/2024 às 12 horas às 12:00h através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial RODRIGO DA SILVA COSTA ([www.rodrihocostaleiloeiro.com.br](http://www.rodrihocostaleiloeiro.com.br)), haja vista que não há disponibilidade de provedor no Átrio do Fórum Central. 2. Publique-se o edital, observadas as regras do artigo 886, do NCPC, consoante o art. 884 do NCPC, fazendo constar que serão*

2 (dois) leilões, sendo que no primeiro os lances deverão ser superiores ao valor da avaliação. Na segunda, deverão ser superiores ao preço mínimo que ora fixo em 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação. O edital deverá ser publicado com pelo menos 5 (cinco) dias corridos de antecedência do leilão (primeiro leilão), com fixação no local de costume no fórum e publicação, por pelos menos uma vez (no máximo de três) em jornal de ampla circulação (artigo 887, do NCPC). Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do NCPC. A venda será efetuada à vista. Caso haja proposta, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, que seja permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 03 (três) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo (48ª Vara Cível) junto ao Banco do Brasil, em 30, 60 e 90 dias contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895 §7º do NCPC. 3. Intime-se o executado e patrono por publicação no DO. 4. Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do NCPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do NCPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante. 5. Com o pagamento integral e prova do recolhimento tributário (artigo 901, do NCPC), extraia-se a Carta de Arrematação, além de mandado de imissão na posse imediatamente, em favor do arrematante. 6. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do NCPC até o momento anterior à assinatura do termo de adjudicação ou de arrematação. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA ESSA POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, do NCPC) (atenção a serventia para fazer constar este texto na intimação postal do executado sem advogado no feito). 7. A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do NCPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, subrogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, do CTN. Caso o leiloeiro, ao verificar os débitos, perceba que o valor das dívidas aqui mencionadas superem o valor fixado como preço mínimo, deverá alertar o Juízo para análise da viabilidade do leilão e eventual alteração do preço mínimo. 8. Determino que os advogados que atuem no processo e que desejam que as publicações sejam feitas em seus nomes procedam, direta e pessoalmente, ao cadastramento no sistema informatizado, sob pena de serem as intimações realizadas em nome de qualquer profissional que tenha recebido os poderes "ad judicium" regularmente nos autos, sem que reste caracterizada qualquer nulidade na medida em que se assim ocorrer as intimações serão válidas e eficazes em razão da inércia dos respectivos patronos Nos termos do artigo 5º, LXXVII, da Constituição Federal, introduzido pela Emenda Constitucional nº 45, de 08 de dezembro de 2004 e do artigo 1º da lei 11.419/2006, de conformidade ainda com a possibilidade permitida pelo AVISO CONJUNTO TJ/CGJ nº 05/ 2020, proceda-se a intimação, tanto dessa decisão

quanto das posteriores nesse processo, através do diário oficial eletrônico, tal como expressamente autorizado e validado pelo STJ, AgInt nos EDcl no AREsp 1521267/CE, Min. Og Fernandes, DJe 17/06/2020". Segue a outra decisão (fls. 396/397): "Considerando a ausência de impugnação ao laudo de fls. 372 HOMOLOGO O LAUDO DE AVALIAÇÃO. Na forma do artigo 883, do NCPC, nomeio o Dr. Rodrigo Costa, tel. (21) 2242-0807 para o múnus neste processo. 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. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus. Isso vem a atender justamente o ideal do novo CPC, que tem como uma das bandeiras evitar ou tornar sem atrativos atos de procrastinação, impondo sempre severa reprimenda. Assumindo o devedor conduta que visa procrastinar o pagamento, com remição tardia, há de arcar com as consequências. Neste sentido: Agravo de Instrumento. Comissão do leiloeiro. Remição da dívida pelo devedor antes de concluído o leilão. Remuneração do leiloeiro proporcional devida. Não restou configurada a decisão de primeiro grau que afasta o pagamento da referida comissão. Recurso a que se nega seguimento. (AC 0042513-66.2009.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO - DES. CARLOS EDUARDO MOREIRA SILVA ç j. 21/10/2009 ç 9ª CC). Agravo de instrumento. Comissão do leiloeiro. Decisão que, nos autos de ação de cobrança em fase de execução judicial, deferiu o pagamento da comissão do leiloeiro em 2,5% sobre o valor da avaliação, para o caso de acordo ou depósito judicial da dívida, ressalvando que, caso advenha alienação em hasta pública, a remuneração do perito será fixada com base no valor da arrematação. Hipótese em que foi realizada a 1ª praça e apresentado o pedido de remição quando se iniciava a 2ª praça. Subsiste o direito do leiloeiro à comissão, ainda que não concluída a hasta pública, vez que o seu trabalho foi executado. Precedentes jurisprudenciais do Superior Tribunal de Justiça. A fixação do percentual em 2,5% é adequada, já apresentando redução, não importando o valor de avaliação do imóvel, em R\$ 1.800.000,00. Devedor que deu causa à atuação do leiloeiro, devendo arcar com o ônus. Decisão mantida. Recurso não provido. (0038376-75.2008.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO - DES. NANJI MAHFUZ j. 04/08/2009 - 12ª CC). Intime-se o leiloeiro nomeado, para início dos trabalhos determinando desde já que a realização de leilão público (on line), para apresentar sugestão da data para as praças, todas as certidões legalmente previstas, levantando ainda todas as eventuais dívidas que oneram o bem a ser expropriado no intuito deste Juízo fixar o valor mínimo, observando-se o disposto nos artigos 884 e seguintes, do NCPC. Intime-se ainda o exequente para apresentar, no prazo de 10 dias úteis, o valor atualizado da dívida com planilha, para que não alegue o executado a impossibilidade ou dúvida no valor a remir. Determino que os advogados que atuem no processo e que desejam que as publicações sejam feitas em seus nomes procedam, direta e pessoalmente, ao cadastramento no sistema informatizado, sob pena de serem as intimações realizadas em nome de qualquer profissional que tenha recebido os poderes "ad judicium" regularmente nos autos, sem que reste caracterizada qualquer nulidade na medida em que se assim ocorrer as intimações serão válidas e eficazes em razão da inércia dos respectivos patronos. Nos termos do artigo 5º, LXXVII, da Constituição Federal, introduzido pela Emenda Constitucional nº 45, de 08 de dezembro de 2004 e do artigo 1º da lei 11.419/2006, de conformidade ainda com a possibilidade permitida pelo AVISO CONJUNTO TJ/CGJ nº 05/ 2020, proceda-se a intimação, tanto dessa decisão quanto das posteriores nesse processo, através do diário oficial eletrônico, tal

como expressamente autorizado e validado pelo STJ, AgInt nos EDcl no AREsp 1521267/CE, Min. Og Fernandes, DJe 17/06/2020.pelo AVISO CONJUNTO TJ/CGJ nº 05/ 2020, proceda-se a intimação através do diário oficial eletrônico”. **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. **DO PAGAMENTO À VISTA:** (artigo 892 do NCPC). O arrematante deverá efetuar o pagamento de 30% caução imediatamente 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. **DO PAGAMENTO PARCELADO** (artigo 895 do NCPC): Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar: (I) até o início do primeiro leilão (acima da avaliação) ou segundo, proposta para aquisição do bem pelo preço mínimo de 50% da avaliação. *A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 50% (cinquenta por cento) do valor do lance à vista (entrada) e o restante parcelado em até 3 (três) meses, mediante depósito judicial,* com as devidas correções monetárias, por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (art. 895, §1º, do CPC), mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo (48ª Vara Cível) junto ao Banco do Brasil, em 30, 60 e 90 dias contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC) No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895 §7º do NCPC. As propostas deverão ser encaminhadas por escrito para o e-mail: [leiloeiro@rodrigocostaleiloeiro.com.br](mailto:leiloeiro@rodrigocostaleiloeiro.com.br) e anexado nos autos. 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, 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. **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL:** Ficam as partes em especial o executado e o credor hipotecário INTIMADOS por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I, V do NCPC. Dado e passado nesta Cidade do Rio de Janeiro, aos dezessete dias do mês de janeiro de dois mil e vinte e quatro. Eu, Simone Sleiman Razuck, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dr. Mauro Nicolau Junior – Juiz de Direito.