

JUIZO DE DIREITO DA 43ª 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 Extinção de Condomínio proposta pelo ISAAC HANONO, ANDRÉ HAIMENIS, ARNALDO HAIMENIS, CLARA HAIMENIS GOLDEMBERG, CLÁUDIA HAIMENIS GOFT, DAVID HANONO, EMILIA BOKEHI, EZEQUIEL ELIAHU MIZRAHI, FORTINE HANONO BLAK, HELFON KALLUF HANONO, ISRAEL MARDEN ALBAGLI, KAREN HANONO FRENK, LATIFE TAPIERO, LUCI LAZKANI, MOISES ELIAHU MIZRAHI, NAZIRA MIZRAHI, SABRINA HANONO SISTER, SANDRA ALBAGLI ZAGHA, SAUL ELIAHU MIZRAHI, SOLANGE ALBAGLI SALEM, VITORIA HAIMENIS que move em face de ESTER HANONO e SAUL HANONO (processo nº 0819300-04.2023.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. CARLOS SERGIO DOS SANTOS SARAIVA, Juiz de Direito na quadragésima terceira vara cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **ESTER HANONO e SAUL HANONO**, que no dia **01/07/2024 às 15h, será aberto o 1º leilão Público, através da plataforma de leilões: [www.rodrigocostaleiloeiro.com.br](http://www.rodrigocostaleiloeiro.com.br), pelo Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa**, com escritório na Travessa do Paço nº 23, sala 602 – Centro – Rio de Janeiro – RJ, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **08/07/2024**, 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 bem: **Casa 05, situada na Rua Conde de Bonfim, 666, Tijuca, Rio de Janeiro-RJ.** Edificada sobre o terreno que mede: 6,35m de frente, 17,10m do lado direito; 15,50m do lado esquerdo, 6,50m nos fundos. Área edificada: 90 m² (informada no IPTU). Prédio construído em 1938. Descrição: Casa, situada em via principal com todos os serviços inerentes, tais como energia elétrica, iluminação pública, gás, água e internet. Na zona norte da Cidade do Rio de Janeiro. Transporte público variado e de boa qualidade em via próxima. Hospitais, Escolas, Delegacia e Batalhão da Polícia Militar, próximos. Prédio em aparente bom estado de conservação. O prédio foi visitado por este OJA no dia 05/03/2024 às 10:00h. Onde foi constatado o ótimo estado de conservação da casa. Trata-se de uma vila de casas, fechada para a rua principal, com interfone e sem portaria. Vila defronte a entrada da Estação Uruguai do Metrô. A casa possui fachada em pedrarias, consta de dois pisos. Porta em ferro e janelas em alumínio. Varanda com piso cerâmico, sala com piso em granito e com pedra São Tomé até 1/3 da parede. Cozinha com piso cerâmico e revestimento cerâmico até o teto. Saleta com piso em pedra. Lavabo. Quintal com piso cerâmico. Cisterna de 5.000 L. Quarto de fundos, despensa e lavanderia. Escada em madeira para o segundo piso. Três quartos com piso em taco. banheiro com piso cerâmico e revestimento cerâmico na parede até o teto, box blindex. Telhado em amianto. Metodologia Avaliatória: Foi utilizado o valor de mercado para compra e venda no mês de março/2024 e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do avaliado, sendo as fontes os sites de internet das imobiliárias. **Avalio** o imóvel acima descrito, em **R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem 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 135537, em nome das partes, onde consta indisponibilidades determinadas pelos Juízos Trabalhistas do Rio de Janeiro:

58<sup>a</sup> vara, processo 01017529020175010058; 11<sup>a</sup> vara, processo 01001342320185010011; 14<sup>a</sup> vara, processo 01006027520185010014; 21<sup>a</sup> vara, processo 01017800920165010021; 21<sup>a</sup> vara, processo 01017800920165010021; 21<sup>a</sup> vara, processo 01012532320175010021; 38<sup>a</sup> vara, processo 01005328320185010038; 36<sup>a</sup> vara, processo 01007713020175010036; 11<sup>a</sup> vara, processo 01007494720175010011; 18<sup>a</sup> vara, processo 01006329820185010018; 80<sup>a</sup> vara, processo 0100207120185010080; 04<sup>a</sup> vara, processo 01007481520195010004; 03<sup>a</sup> vara, processo 0100951062018501003; 20<sup>a</sup> vara, processo 01008294720185010020; 49<sup>a</sup> vara, processo 01010876720185010049; 06<sup>a</sup> vara, processo 01008601220185010006; 66<sup>a</sup> vara, processo 01005788520185010066; 08<sup>a</sup> vara, processo 01005359420195010008; 56<sup>a</sup> vara, processo 01006839220185010056; 43<sup>a</sup> vara, processo 01007189120185010043; 02<sup>a</sup> vara, processo 01006328320175010002; 20<sup>a</sup> vara, processo 01004527620185010020; 02<sup>a</sup> vara, processo 01008102720205010002; 43<sup>a</sup> vara, processo 01008098420185010043; 14<sup>a</sup> vara trabalhista de Fortaleza/CE, processo 00009353220105070014.

**DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição municipal 01410574) – não há débitos de IPTU até a presente data; **2) TAXA DE INCÊNDIO** – não há débitos até a presente data. *O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos de 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. Atenção! Ficam cientes os interessados que após o encerramento do leilão online, qualquer um dos condôminos poderá exercer a preferência na arrematação, consoante art. 1322 do Código Civil. O condômino interessado em exercer seu direito de preferência deverá comunicar ao leiloeiro através do email [leiloeiro@rodrigocostaleiloeiro.com.br](mailto:leiloeiro@rodrigocostaleiloeiro.com.br), até o início do leilão. **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.

**REGRAS DE PARTICIPAÇÃO ONLINE:** Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento; ficam cientes os interessados que assumem os riscos naturais inerentes às falhas técnicas relacionadas à falta de conexão, de energia e erro de sistema operacional, ou outras circunstâncias, que possam vir a inviabilizar a sua participação no leilão; 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 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. **Ciente os interessados que o não pagamento da arrematação, bem como da comissão do leiloeiro, no prazo acima estabelecido, o arrematante ficará condenado ao pagamento de 20% do valor da arrematação e 5% de comissão ao leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso.**

**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 vinte e um dias do mês de maio de dois mil e vinte e quatro. Eu, Luiz Antonio de Andrade

Soares, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dr. Carlos Sergio dos Santos Saraiva – Juiz de Direito.