

JUIZO DE DIREITO DA 01ª VARA DE ÓRFÃOS E SUCESSÕES
COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos do Inventário de ARIALDO DE SOUZA tendo como inventariante CLARITA BARCELLOS DE SOUSA (processo nº 0345525-07.2012.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. GRACIA CRISTINA MOREIRA DO ROSARIO, Juíza de Direito na primeira vara de órfãos e sucessões da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem, especialmente a **inventariante CLARITA BARCELLOS DE SOUSA**, que no dia **08/09/2025 às 14h, será aberto o 1º leilão Público, através da plataforma de leilões: www.rodrigocostaleiloeiro.com.br, pelo Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **11/09/2025**, 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: **Direito e Ação sobre o Prédio comercial, situado na Rua Buarque de Macedo 26, Flamengo, nesta cidade**, com 3 pavimentos, salas 201, 301 e 401. **Sala 201**, onde atualmente funciona um studio de dança The Flying Room. Prédio: ocupação comercial, com 4 andares, sem elevador, com interfone. Compareci ao endereço, tendo sido franqueada a entrada ao imóvel pela Sra, Karen o qual é composto por saleta com piso em cerâmica e teto em pvc, 1 salão com piso laminado, 1 sala menor com piso laminado, divisórias em vidro e esquadrias de alumínio, dois pequenos banheiros com piso em cerâmica e azulejo até o teto, cozinha com piso em cerâmica e azulejo até o teto. Considerações: o imóvel se encontra em bom estado de conservação. Área edificada: 89m2 (de acordo com o IPTU). Valor: atribuo ao imóvel o valor de **R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais)**; **Sala 301**, onde atualmente funciona Espaço Cultural Correia de Lima. Prédio: ocupação comercial, com 4 andares, sem elevador, com interfone. Apartamento: compareci ao endereço, tendo sido franqueada a entrada ao imóvel pela Sra, Karen o qual é composto salão com piso laminado, divisórias em PVC, dois pequenos banheiros com piso em cerâmica e azulejo até o teto, cozinha com piso em cerâmica e azulejo até o teto. Considerações: o imóvel se encontra em bom estado de conservação. Área edificada: 94m2 (de acordo com o IPTU). Valor: atribuo ao imóvel o valor de **R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais)**; **Sala 401**, onde atualmente funciona um centro budista, Cyal Ling — Chagoud Gonpa. Prédio: ocupação comercial, com 4 andares, sem elevador, com interfone. Apartamento: compareci ao endereço, tendo sido franqueada a entrada ao imóvel pela Sra, o qual é composto salão com divisórias em pvc, piso em cerâmica, dois pequenos banheiros com piso em cerâmica e azulejo até o teto. cozinha com piso em cerâmica e azulejo até o teto. Considerações: o imóvel se encontra em bom estado de conservação. Área edificada: 94m2 (de acordo com o IPTU). Valor: atribuo ao imóvel o valor de **R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais)**. **Total da avaliação R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais). As salas serão vendidas em conjunto, uma vez que a matrícula é única no cartório imobiliário. A loja A não está incluída no leilão.** De acordo com a certidão de ônus reais do 09º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, em nome do

inventariado e de Leonardo Baptestelli Filho, adquirido através de Escritura de Promessa de Compra e Venda. Os Cessionários e proprietários do imóvel situado na Rua Buarque de Macedo, 26, Flamengo, extinguíram o condomínio, onde as Salas 201, 301 e 401 passaram a ser de propriedade do “finado” Arialdo de Souza e a Loja “A” passou a ser de propriedade de Anibal Barbosa Loureiro. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL:** **1) IPTU** (inscrições municipais 19537653, 30407316 e 30407324) – não há débitos até a presente data; **2) TAXA DE INCÊNDIO** (CBMERJ Nº 23016058) – o referido imóvel não apresenta débitos de Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios. *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, e, no site 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), 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. **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:** Ficam os legatários INTIMADOS 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 vinte e quatro dias do mês de julho de dois mil e vinte e cinco. Eu, Aline Almeida de Azevedo Pereira Rosa, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Gracia Cristina Moreira do Rosario – Juíza de Direito.