

JUIZO DE DIREITO DA 39ª 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 Cobrança proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO COMERCIAL AVENIDA RIO BRANCO que move em face de MARIA RITA OSÓRIO STUMPF (processo nº 0321453-43.2018.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. LUIZ CLAUDIO SILVA JARDIM MARINHO, Juiz de Direito na trigésima nona vara cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **MARIA RITA OSÓRIO STUMPF e o CREDOR HIPOTECÁRIO BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DE SANTA CATARINA – BADESC, através de seu representante legal**, que no dia **03/11/2025 às 14:30h, 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 Avenida das Américas, 4200, bloco 01, Sala 305, Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **06/11/2025**, 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: **Sala 1905, situada na Avenida Rio Branco nº 45, Centro, Rio de Janeiro/RJ**. Sala com 63m<sup>2</sup>, devidamente dimensionado e caracterizado no 4º Ofício de Registro de Imóveis, sob a matrícula nº 23.038 e Inscrição Municipal nº 1-511.853-2 (IPTU), conforme fotocópias dos documentos que acompanharam o mandado e fazem parte integrante deste laudo. Prédio: Prédio comercial O edifício tem portaria com 3 elevadores sociais, circuito interno de tv, ar-condicionado central, funcionamento 24 horas. Prédio com 26 andares, construído em concreto armado e alvenaria de tijolos, coberto por argamassa e pintura plástica, e erguido em 1981. Localização: Imóvel situado em rua com todos os melhoramentos presentes na cidade tais como redes de água e esgoto, distribuição de energia elétrica, telefone, iluminação pública, e servido de transporte público, VLT, metro e comércio em geral. Metodologia Avaliatória: Esta avaliação foi feita de forma indireta, sem acesso ao imóvel, utilizando o método comparativo dos dados do mercado imobiliário da região. **AVALIO** o imóvel acima descrito em **R\$ 172.000,00 (cento e setenta e dois mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 7º Ofício de Registro de Imóveis, sob matrícula nº 66525, em nome da Devedora, onde consta penhora da presente ação e hipoteca em favor do Banco de Desenvolvimento do Estado de Santa Catarina - Badesc. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU (1511853-2) – há débitos no valor de R\$ 74.793,03; 2) TAXA DE INCÊNDIO – há débitos no valor de R\$ 1.004,04; 3) DÉBITO DE CONDOMÍNIO – R\$ 283.411,04 (setembro de 2025); Sala 1906, situada na Avenida Rio Branco nº 45, Centro, Rio de Janeiro/RJ**. Sala com 47m<sup>2</sup>. Prédio: Prédio comercial O edifício tem portaria com 3 elevadores sociais, circuito interno de tv, ar-condicionado central, funcionamento 24 horas. Prédio com 26 andares, construído em concreto armado e alvenaria de tijolos, coberto por argamassa e pintura plástica, e erguido em 1981. Localização: Imóvel situado em rua com todos os melhoramentos presentes na cidade tais como redes de água e

esgoto, distribuição de energia elétrica, telefone, iluminação pública, e servido de transporte público, VLT, metro e comércio em geral. Metodologia Avaliatória: Esta avaliação foi feita de forma indireta, sem acesso ao imóvel, utilizando o método comparativo dos dados do mercado imobiliário da região.

**AVALIO** o imóvel acima descrito em **R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 7º Ofício de Registro de Imóveis, sob matrícula nº 66524, em nome da Devedora, onde consta penhora da presente ação e hipoteca em favor do Banco de Desenvolvimento do Estado de Santa Catarina - Badesc. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (1511854-0) – há débitos no valor de R\$ 56.518,24; **2) TAXA DE INCÊNDIO** – há débitos no valor de R\$ 669,47; **3) DÉBITO DE CONDOMÍNIO** – R\$ 194.331,64 (setembro de 2025). *O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos de IPTU, Foro e taxas, de acordo com o parágrafo único do Art. 130 do CTN e art. 908 do CPC.* 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.rodriogostaleiloeiro.com.br](http://www.rodriogostaleiloeiro.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.rodriogostaleiloeiro.com.br](http://www.rodriogostaleiloeiro.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. **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, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I, V do NCPC. Dado e passado, Rio de Janeiro, aos dezessete dias do mês de setembro de dois mil e vinte e cinco. Eu, Alessandra Lemos Mascarello, o fiz digitar e subscrevo. Dr. Luiz Claudio Silva Jardim Marinho – Juiz de Direito.