

JUIZO DE DIREITO DA 12ª VARA DE ÓRFÃOS E SUCESSÕES
COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO HÍBRIDO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos do Inventário de ARIALDO DE SOUZA tendo como inventariante AGOSTINHA AMARAL ANDRÉ (processo nº 0049462-65.1993.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. RUDI BALDI LOEWENKRON, Juiz de Direito na décima segunda vara de órfãos e sucessões da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem, especialmente a **inventariante MARCIA GLÓRIA DA SILVA ANDRÉ e aos herdeiros CARLA ANDRE DOVAL; LUCIA ANDRE, ESPÓLIO DE HAROLDO ANDRE através de sua inventariante CARLA ANDRE DOVALSKI; MARIA JOSÉ DE OLIVEIRA ANDRÉ; MARCELO DE OLIVEIRA ANDRÉ; VITAL ANDRÉ FILHO; MARISTELA DA SILVA ANDRÉ; ALEX DA SILVA ANDRÉ; JUSCELINO DA SILVA ANDRÉ; LAUREANO DA SILVA ANDRÉ; LESLIE ANDRÉ; LUZINETE ANDRÉ TAPARICA; ESPÓLIO DE MARIO DA SILVA TAPARICA, através de seus herdeiros; MARIA DA SILVA TAPARICA, através de seus herdeiros**, que no dia **26/01/2026 às 14h**, 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**, será apreçoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **29/01/2026**, pela melhor oferta (através do portal eletrônico e no presencial- endereço acima), não sendo aceito lance inferior a 50% da avaliação (art. 891 do CPC), será realizado na **“MODALIDADE HÍBRIDA”**, referente ao bem: **Imóvel situado na Rua Francisca Sales, 83, Freguesia, Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ**, e, respectivo terreno, que mede 40,00m de frente e fundos por 50,00m de extensão, confrontando do lado direito com o prédio nº 65, a esquerda com terreno da mesma rua, e pelos fundos com terreno do prédio nº 126. Constatei 4 casas e ratificando o laudo de folhas 432 quanto às construções antigas naquele terreno. Avaliando a casa 1 em R\$ 70.000,00, a casa 2, apartamento 101 em R\$ 80.000,00, a casa 02, apartamento 102 em R\$ 50.000,00 e a casa 03 em R\$ 35.000,00. O terreno tem 2.000m2, próximo a Av. Geremário Dantas, com escolas, comércios, várias linhas de ônibus e entrada para a linha Amarela sentido Centro e sentido Barra da Tijuca. Os fundos do terreno se dão para a Linha amarela a qual com a construção desvalorizou todos os imóveis que têm fundos para a Linha Amarela. Quanto ao metro quadrado os imóveis foram observados nos sites: R. Soares soluções Imobiliárias, Brasil Brokers Consultoria e Ostinho Imóveis e que encontrei a variação do metro quadrado de R\$ 1.300,00 a R\$ 1.800,00; 4) Em que pese o brilhante trabalho técnico pelo Ilustre causídico, a presente Impugnação não apresentados elementos, como laudos anteriores, anúncios Imobiliários ou assemelhados, a respeito dos imóveis naquela área e sim, na rua Comandante Rubens Silva e Joaquim Pinheiro; ruas essas que são mais valorizadas do que a Rua Francisca Sales; 5) Sendo assim, **AVALIO em R\$ 3.335.000,00 (três milhões, trezentos e trinta e cinco mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 09º Ofício do RI, o imóvel encontra-se registrado em nome de

Agostinha Amaral André, sob a matrícula 511726. DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU (inscrições: 19976356, 19976364 e 04265146) – conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do imóvel, expedido pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o referido imóvel apresenta débitos no valor de R\$ 6.321,38; 2) TAXA DE INCÊNDIO (CBMERJ N° 871154-1) - o referido imóvel não apresenta débitos de Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios. *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. Atenção! Ficam cientes os interessados que após o encerramento do leilão online, qualquer um dos herdeiros poderá exercer a preferência na arrematação, consoante art. 1322 do Código Civil. O herdeiro interessado em exercer seu direito de preferência deverá comunicar ao leiloeiro imediatamente após o encerramento da rodada de lances no leilão “presencial”. Lembrando que a preferência ao herdeiro se dará sobre o último lance do terceiro interessado.* 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.rodriagocostaleiloeiro.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.rodriagocostaleiloeiro.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 pelo 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 oito dias do mês de novembro de dois mil e vinte e cinco. Eu, Claudia Camara Nunes, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dr. Rudi Baldi Loewenkron – Juiz de Direito.