

JUÍZO DE DIREITO DA 06ª VARA CÍVEL DE CAMPO GRANDE
COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de execução judicial proposta por SONIA DOS SANTOS e LUCIA MARA PEREIRA DA SILVA em face de CESAR DOS SANTOS SILVA (Processo nº 0039280-52.2014.8.19.0205), na forma abaixo:

O Dr. JANSEN AMADEU DO CARMO MADEIRA, Juiz de Direito na sexta vara cível de Campo Grande da comarca da capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente, ao **CESAR DOS SANTOS SILVA e a PROMITENTE VENDEDORA IVANNEIDE JOAQUIM BARBOSA**, que no dia **16/12/2025 às 14:30h, será aberto o 1º leilão Público, através da plataforma de leilões: www.rodrigocostaleiloeiro.com.br, pelo Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa**, apregrado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **18/12/2025**, 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**”, o imóvel: **Direito e Ação sobre o Imóvel Lote 04 da Quadra 10, situado na Rua José Alfredo Marsilac, Campo Grande, Rio de Janeiro**. Imóvel: tipo Casa com dois pavimentos. Casa (frente) com área de garagem, muro em alvenaria, portões de alumínio branco, janelas de vidro tipo Blindex, telhado em telha estilo colonial, sendo o 2º Piso uma varanda coberta. Trata-se de imóvel urbano, o qual, segundo a VISTORIA realizada, encontra-se na seguinte situação: 1) LOCALIZAÇÃO - próximo até 5Km a pontos comerciais e industriais, unidades educacionais e de saúde; possui asfaltamento e calçamento no logradouro e no passeio; possui redes pluviais e de saneamento básico canalizadas; possui rede de água potável no logradouro; possui rede de energia elétrica e iluminação pública; possui serviço de transporte público urbano em torno do imóvel em até 1km de ônibus e vans e mais de 1Km, de trem e de táxis; possui prestação de serviço público ou posto à disposição de coleta de lixo, entrega de correspondência, telefonia, TV por assinatura; possui proximidade de local de lazer e entretenimento público ou privado como clubes, praças, quadras poliesportivas; possui proximidade de serviço público como CDD - Centro de Distribuição Domiciliar dos Correios, CBMERJ. e PMERJ. 2) CARACTERÍSTICAS - possui padrão construtivo tipo casa com 02 pavimentos, constitui-se de unidade unifamiliar; não possui benfeitorias externas, como piscina, sauna, etc; edificação construída na posição frente; imóvel situado no mesmo nível da rua, em terreno plano; imóvel murado; imóvel com entrada independente; imóvel com espaço para garagem; situação do imóvel: Não consta Escritura de Compra e Venda ou Promessa referente ao imóvel, o imóvel não consta com a edificação real nos Registros da Prefeitura. Idade aparente de 20 anos. Quanto à metragem do imóvel, foram considerados os documentos anexos ao presente mandado, como a da guia de IPTU expedida pela Fazenda Municipal, ainda que eventualmente não corresponda à realidade fática encontrada no local, pois esta Oficial de Justiça não dispõe de meios técnicos suficientes, nem de utensílios apropriados para realizar a medição. Edificação: área edificada: Não consta no IPTU, imóvel com edificação em situação irregular. Área do Terreno: 153m². Valor venal do terreno (IPTU/2019): R\$ 11.167,00,00. Com base em consultas realizadas ao mercado imobiliário local e levando em consideração o valor de Avaliação estabelecido pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro (somente do terreno),

com destaque que o imóvel não possui edificação regularizada no Cadastro da Prefeitura, avalio o bem acima descrito em: **VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 12º Ofício do RI, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 39.929, onde consta promessa de compra e venda em favor do Devedor, e, penhora da presente ação. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição: 19250976) – R\$ 650,60. *O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos de IPTU e taxas, de acordo com o parágrafo único do Art. 130 do CTN. 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. **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. **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, 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). As propostas deverão ser encaminhadas por escrito para o e-mail: 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 3% 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 quatorze dias do mês de novembro de dois mil e vinte e cinco. Eu, Raquel Beiriz Catizano, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dr. Jansen Amadeu do Carmo Madeira – Juiz de Direito.