

JUÍZO DE DIREITO DA 22^a 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 Execução proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VENÂNCIO V que move em face de KAELIN DO BRASIL PARTICIPAÇÕES LTDA. (processo nº 0266704-76.2018.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. ANNA ELIZA DUARTE DIAB JORGE, Juíza de Direito na vigésima segunda vara cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao **KAELIN DO BRASIL PARTICIPAÇÕES LTDA.**, através de seu representante legal **ANTONIO DA SILVA ALVES**, que no dia **23/02/2026 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**, apregoados e vendidos a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **26/02/2026**, 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: **Apartamento 201, situado na Rua Aristides Espínola, 27, Leblon, Rio de Janeiro/RJ**, devidamente dimensionado e caracterizado no 2º Ofício de Registro de Imóveis sob matrícula 11.613 e na inscrição municipal nº 0.903.913-2.

Prédio/Apartamento: O prédio tem data de construção de 1966. O apartamento faz parte do condomínio do Edifício Venâncio V e possui área oficialmente edificada de 390 metros quadrados, conforme extraído do IPTU. A divisão interna é uma ampla sala com pequena sacada voltada para rua. Tanto a sala de estar quanto a de jantar tem piso em porcelanato claro com placas de aproximadamente 1,2 x 1,2, as paredes da sala são revestidas em madeira, há marcenaria planejada na sala de estar, o teto de todo imóvel é em gesso com iluminação embutida. Há um lavabo com parede em azulejos decorados. Há uma segunda sala menor (para televisão e leitura). O hall social possui armários embutidos (roupeiros). O imóvel conta com três suítes, todas com piso em madeira nobre. A suíte master tem closet e banheiro duplo, sendo um deles com vazamento no teto. A cozinha tem bancada de pedra, armários embutidos, torre com forno embutido, A área tem uma lavanderia, uma despensa, um quarto de empregada e um banheiro de serviço.

Vistoria e Metodologia: foi feita vistoria no local no dia 10 de setembro de 2025, às 11:00 horas. A visita foi franqueada por Orlando Diniz, que abriu o apartamento. Além da verificação do estado de conservação do imóvel para fins da avaliação, foi feita pesquisa comparativa de preços nos portais de anúncios de imóveis pela média do metro quadrado e consulta junto a municipalidade para fins fiscais.

Da Região: Na quadra da praia, posto 12 do Leblon, transporte e comércio próximo.

Avalio o imóvel acima descrito em **R\$ 11.200.000,00** (**Onze milhões e duzentos mil reais**). De acordo com a certidão de ônus reais do 2º Ofício de Registro de Imóveis, sob matrícula nº 11613, em nome da Devedora, onde consta: R.08 – Sequestro determinado pelo juízo da 07ª Vara Criminal Federal do Rio de Janeiro (proc. 050232671-2018-4025101), o qual foi redistribuído ao STJ; R.09 – Penhora do Direito e Ação determinada pelo Juízo da 48ª Vara Cível, nos autos da execução movida por Fátima de Queiroz

Araújo Gomes (proc. 0155221-36.2021.8.19.0001); R.10 – Penhora da presente ação. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL:** 1) IPTU (09039132) – há débitos no valor de R\$ 66.086,81; 2) **TAXA DE INCÊNDIO** – há débitos no valor de R\$ 1.036,07; 3) **DÉBITO DE CONDOMÍNIO** – R\$ 2.169.117,53 (novembro de 2025). O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos de CONDOMÍNIO, IPTU 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.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 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 inicio do leilão. Os interessados poderão previamente enviar seus lances, não sendo possível 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% de sinal em 24 horas após o encerramento do leilão e o restante em até 15 dias corridos, 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 conterá, 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 protocolada nos autos, pela 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 (tanto na forma de pagamento à vista quanto parcelado), a qual não está incluída no valor do lance, por meio de transferência bancária ou outro meio a ser indicado pela própria 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 valor tabelado), 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 dez dias do mês de janeiro de dois mil e vinte e seis. Eu, Evly Costa Selim, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Anna Eliza Duarte Diab Jorge – Juíza de Direito.