

JUIZO DE DIREITO DA 16ª 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 ADIB SAADI ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PROPRIOS LTDA que move em face de ROSANA NEFFA SIMÃO BALLESTEROS e ESPÓLIO DE EDUARDO BALLESTEROS (processo nº 0143510-39.2018.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. ADRIANA SUCENA MONTEIRO JARA MOURA, Juíza de Direito na décima sexta vara cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao **ESPÓLIO DE EDUARDO BALLESTEROS, através de sua representante e por si ROSANA NEFFA SIMÃO BALLESTEROS**, que no dia **28/04/2026 às 14h, será aberto o 1º leilão Público, através da plataforma de leilões: 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 **06/05/2026**, 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 801, situado na Rua Timóteo da Costa, 175, Leblon, Rio de Janeiro/RJ**, devidamente dimensionado e caracterizado no 2º Ofício de Registro de Imóveis sob matrícula 32020 e na inscrição municipal nº 1.604.049-5. Prédio/Apartamento: O prédio tem data de construção de 1983, tem play e porteiro 24 horas. O apartamento possui 2 vagas de garagem e área oficialmente edificada de 540 metros quadrados, conforme IPTU, não sendo possível a mensuração de sua segmentação e estado de conservação interno devido à modalidade indireta de avaliação. Da Avaliação Indireta: foi feita tentativa de vistoria no local no dia 16/06, porém a moradora estava ausente por ocasião da diligência. Deixei recado constando meu celular pessoal para agendamento de diligência. Tentei marcar a vistoria para o dia 26/06, porém a Sra. Rosana Neffa estava localizada em Belo Horizonte. Da Região: Encontra-se serviço de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, transporte, escolas e comércio próximo. **Avaliação** do imóvel acima descrito em **R\$ 13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 2º Ofício de Registro de Imóveis, sob matrícula nº 32020, em nome dos Devedores, onde consta: Av.21 – averbação de ajuizamento de execução, movida por CBC Shopping Centers S/A e Outros, em curso perante a 24ª vara cível do RJ (proc. 0471934-23.2015.819.0001); Av.22 – averbação de ajuizamento de execução na 32ª vara cível do RJ (proc. 0026691-97.2017.819.0001, movida por JRS Shopping S/A; Av.23 – ajuizamento de execução na 23ª vara cível do RJ (proc. 0083323-02.2017.819.0001) movida por Banco Bradesco S/A; Av.24 – ajuizamento de execução na 2ª vara cível do RJ (proc. 0156108-59.2017.819.0001), movida por Ecisa Engenharia, Com. e Indústria Ltda.; Av.25 – ajuizamento de execução na 47ª vara cível do RJ (proc. 0034562-71.2016.819.0001), movida por Consorcio do Empreendedor do Shopping da Tijuca; R.26 – compra e venda em favor de Galiza Sociedade de Bens Patrimoniais Ltda; R.27 –

penhora determinada pela 2ª vara cível do RJ (proc. 0156108-59.2017.819.0001), movida por Ecisa Engenharia, Com. e Indústria Ltda.; R.28 – penhora determinada pela 9ª vara cível de Niterói (proc. 0035297-04.2016.819.0002), movida por Consorcio Plaza Niterói; R.29 – penhora determinada pela 47ª vara cível do RJ (proc. 0034562-71.2016.819.0001), movida por Consorcio do Empreendedor do Shopping da Tijuca; R.30 – arresto determinado pela 24ª vara cível do RJ (proc. 0471934-23.2015.819.0001), movida por CBC Shopping Centers S/A e Outros; R.31 – arresto determinado pela 32ª vara cível do RJ (proc. 0266291-97.2017.8.19.0001, movida por JRS Shopping S/A; Av.32 – convalidação do arresto em penhora, determinada pela 24ª vara cível do RJ (proc. 0471934-23.2015.819.0001), movida por CBC Shopping Centers S/A e Outros; Av.33 – ajuizamento de execução determinada pela 8ª vara cível do RJ (proc. 0273281-36.2019.819.0001), movida por SCGR Empreendimentos e Participações S/A; R.34 – penhora determinada pela 6ª vara cível do RJ (proc. 0033008-40.2017.819.0204), movida por BSC Shopping Center S/A; Av.36 – ineficácia da alienação objeto do ato do R.26 em fraude à execução, determinada pelo juízo da 47ª vara cível do RJ; R.38 – penhora determinada pela 13ª vara do trabalho do Rio de Janeiro (proc. 0101463-98.2017.501.0013), movida por Kelly Cristina Nunes de Andrade; Av.39 – ajuizamento de execução determinada pelo juízo da Centrase Cível de Belo Horizonte (proc. 5085624-61.2016.813.0024), movida por Cidade Fundo de Investimento Imobiliário; Av.40 – ajuizamento de execução da 24ª vara cível do RJ (proc. 0164949-33.2023.819.0001), movida por Lobo e Lira Advogados; Av.41 – ajuizamento de execução da 13ª vara cível de Belo Horizonte (proc. 5161661-32.2016.813.0024), movida Previdência Usiminas; R.42 – penhora determinada pela 26ª vara cível do RJ (proc. 0282614-17.2016.819.0001), movida por Manuel Tavares de Souza; R.43 – penhora da presente ação; e, prenotação de penhora determinada pela 38ª vara cível do Rio de Janeiro.

DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU – há débitos no valor de R\$ 203.789,10; **2) TAXA DE INCÊNDIO** – não há débitos; **3) DÉBITO DE CONDOMÍNIO** – breve será informado. *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 ARREMAÇÃO: 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. No caso de remição da dívida, através de depósito

judicial ou acordo entre as partes, o Devedor deverá pagar os honorários do leiloeiro em percentual de 2,5% sobre a avaliação. 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, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I, V do NCPC. Dado e passado, Rio de Janeiro, aos onze dias do mês de março de dois mil e vinte e seis. Eu, Vanessa Lisboa Martins, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Adriana Sucena Monteiro Jara Moura – Juíza de Direito.