

JUIZO DE DIREITO DA 46ª 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 Despejo proposta por ESPÓLIO DE ZILAH MARIA CARNEIRO em face de BRJ PROMOTORA DE VENDAS LTDA e OUTROS (Processo nº 0244185-78.2016.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. ANA PAULA PONTES CARDOSO, Juíza de Direito na quadragésima sexta vara cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente, a **BRJ PROMOTORA DE VENDAS LTDA, JANETTE BRAGA SAMPAIO DE QUEIROZ, e os coproprietários LUIZ AUGUSTO DE QUEIROZ e LUIZ CLAUDIO DE QUEIROZ**, que no dia **01/06/2026 às 15h, 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**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **08/06/2026**, 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 a venda do imóvel: **50% do Apartamento 401 (duplex), situado na Rua Redentor nº 178, Ipanema, nesta cidade**, com direito a uma vaga na garagem do subsolo, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 5º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro - RJ, através da Matrícula nº 82.118 e na inscrição municipal de nº 0.934.171-0. Trata - se de bem de utilização residencial, com 230m² de área oficialmente edificada, não tendo sido possível a mensuração de sua segmentação e estado de conservação, devido à modalidade de avaliação utilizada. PRÉDIO: Fachada na cor branca com tons cinzas, aparentando ser mármore, idade 1967, dois elevadores; portaria com fechamento em vidro, funcionamento em horário parcial, equipada com interfone, e sistemas de monitoramento por câmeras de segurança; garagem com portão eletrônico. DA REGIÃO: Bairro nobre da zona sul da cidade do Rio de Janeiro, banhado pela praia de Ipanema, que conta com melhorias públicas, distribuição de energia elétrica, gás, telefone, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos. O Bairro também conta com transporte público, inclusive metrô, e comércio em geral. Avaliação fixada pelo juízo (ie 1070) em R\$ 6.818.000,00, **sendo leilão de 50% do imóvel, o valor da avaliação passa a ser R\$ 3.409.000,00 (três milhões e quatrocentos e nove mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 5º Ofício do RI, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 82118, em nome de Janette Braga Sampaio de Queiroz; Luiz Augusto de Queiroz e Luiz Claudio de Queiroz, onde consta: Av.6 – Direito assegurado ao “uso exclusivo do espaço do pilotis, na parte dos fundos para guarda de automóveis”; Av.9 – caução locatícia nos termos do contrato de locação de 21/06/2013; Av.11 – indisponibilidade requerida pelo Liquidante extrajudicial. Prenotações: Indisponibilidade dos bens de Luiz Augusto de Queiroz, determinada pela 3ª Vara Federal de Execução Fiscal-RJ (proc 50074523520224025101); e constam mais duas indisponibilidades. *Ficam cientes os interessados, que segundo o laudo de avaliação particular juntado pela Devedora (ie 997), o apartamento tem 04 vagas para veículos (01 no subsolo e 03 no pavimento térreo sob os pilotis), e, uma área de 70m² do terraço não computada.* **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição: 0.934.171-0) - conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do imóvel, expedido pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o referido imóvel apresenta débitos de IPTU no valor de R\$ 41.510,90; **2) TAXA DE INCÊNDIO** (CBMERJ

Nº 4042982) – o referido imóvel “não” apresenta débitos de Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios; **3) DÉBITO CONDOMINIAL** – 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. 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.* As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral de Justiça - RJ, bem como o presente edital e os débitos atualizados de IPTU, serão lidos pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão. **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.rodrihocostaleiloeiro.com.br](http://www.rodrihocostaleiloeiro.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.rodrihocostaleiloeiro.com.br](http://www.rodrihocostaleiloeiro.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. **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.** **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). A proposta deverá ser encaminhada por escrito ao e-mail: [leiloeiro@rodrihocostaleiloeiro.com.br](mailto:leiloeiro@rodrihocostaleiloeiro.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, 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 os coproprietários INTIMADOS por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I, V do NCP. Dado e passado nesta Cidade do Rio de Janeiro, aos vinte e quatro dias do mês de abril de dois mil e vinte e seis. Eu, Gisele Fernandes Magalhaes Albuquerque, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Ana Paula Pontes Cardoso – Juíza de Direito.