

JUÍZO DE DIREITO DA 02ª VARA CÍVEL
COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO HÍBRIDO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TERRAÇAS DO BOM RETIRO que move em face de NEYDA ALVES DA MOTTA e OUTROS (processo nº 0403854-41.2014.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. ADRIANA MARQUES DOS SANTOS LAIA FRANCO, Juíza de Direito na segunda vara cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **NEYDA ALVES DA MOTTA, BETY ALVES, CLEA ALVES DE CARVALHO GUAPYASSÚ, LUCIOLA ALVES DE MOURA e EURIDICE CARVALHO DE OLIVEIRA**, que no dia **23/06/2026 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 apregoado e vendido a quem mais der acima avaliação, ou no dia **30/06/2026**, 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), **o 2º leilão**, em consonância ao Art. 891, §único do CPC, será realizado na “**MODALIDADE HÍBRIDA**”, a venda judicial do bem: **Apartamento 403, situado na Rua Barão do Bom Retiro, nº 2708, Grajaú, Rio de Janeiro/RJ**. Não foi possível realizar a avaliação direta, pois o apartamento encontra-se vazio e fechado há aproximadamente dez anos, conforme informação prestada pelos funcionários, não sendo possível o acesso ao interior do imóvel. Com base na observação do local, e informações sobre o interior do imóvel, Apartamento 403, prestadas pelos Srs. João e Gilberto, procedi à avaliação indireta, conforme laudo nos termos a seguir: Do Imóvel: Apartamento residencial, dimensionado e caracterizado no 10º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula nº 15.970, e na Inscrição Municipal de nº 1.538.151-0 (IPTU), conforme fotocópias da Certidão do RGI e IPTU que acompanham o Mandado. Do Condomínio do Edifício Terraças do Bom Retiro: Construção datada de 1982, prédio no alinhamento da via pública, de ocupação residencial, construído com estrutura de concreto e alvenaria revestida e pintada. Trata-se de um condomínio com uma única torre composta por nove andares, com três apartamentos por andar, possuindo um total de vinte e sete apartamentos. Dispõe de dois elevadores, sendo um social e outro de serviço. Portaria com funcionamento das 07h00min às 20h00min, de segunda-feira a sábado, não havendo expediente aos domingos. Há sistema de monitoramento por câmeras de segurança 24 horas, abrangendo portaria, acesso de pedestres e de veículos, garagens e escadas. O condomínio conta com três pavimentos de garagem, sendo o Apartamento 403 beneficiado com uma vaga não demarcada localizada no G2. O condomínio possui salão de festas e play como área de lazer. O condomínio é antigo, porém bem conservado, apresentando fachada gradeada e totalmente fechada, dispondo de portões automatizados - em ferro para o acesso social e em alumínio do tipo vazado para as garagens. Na entrada principal de

pedestres, após o portão de ferro, há uma outra porta em vidro estilo blindex, dando acesso ao hall de entrada, onde se localiza a mesa do porteiro, com piso em cerâmica. A calçada frontal é revestida em pedras portuguesas, encontrando-se em bom estado de conservação. O edifício possui acessibilidade. O condomínio possui dois funcionários, que são: zelador e faxineiro. O síndico é morador do edifício, e a administração condominial é realizada pela empresa Cipa - Administração de Condomínios e Imóveis, na Rua México, nº 41, 2º Andar, Centro, Rio de Janeiro/RJ. Do Apartamento 403: **O apartamento possui 53m².** Situado no quarto andar, na posição de fundos. O imóvel é composto por **um quarto, sala, cozinha, banheiro social e dependência com banheiro.** Da Região: Encontra-se servida por todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, gás encanado, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, coleta de lixo. Localização próxima a Praça Edmundo Rêgo e do Largo do Verdun, próximo a Escola Municipal Duque de Caxias, Escola Municipal Noel Rosa, Escola Municipal Professor Lourenço Filho, e do Parque do Trovador e do Parque Estadual Reserva do Grajaú, com rede de transporte público nas vias próximas, redes de supermercados, diversidade de comércio, clínicas e colégios. Conclusão: Foi feita por esta Oficial de Justiça Avaliador uma avaliação utilizando o método comparativo em que se assemelha com o valor atual de mercado. Desta forma, **AVALIO** o imóvel acima descrito em **R\$ 258.000,00 (duzentos e cinquenta e oito mil reais).** De acordo com a certidão de ônus reais do 10º Ofício de Registro de Imóveis, sob a matrícula nº 15.970, em nome dos Devedores, onde consta penhora da presente ação. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL:** 1) IPTU – débitos no valor de R\$ 7.406,89, mais acréscimos legais; 2) **DÉBITO CONDOMINIAL** – R\$ 258.103,79 (abril de 2026); 03) **FUNESBOM** – débito de R\$ 724,70. *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. O condomínio dará quitação ao arrematante.* 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. O cronômetro será prorrogado por mais 3 minutos até não haver mais lances** (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, 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.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. **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. **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. **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 vinte e sete dias do mês de maio de dois mil e vinte e seis. Eu, Isabel Cristina Pinto de Barros Cabral, titular do cartório, o fiz

digitar e subscrevo. Dra. Adriana Marques dos Santos Laia Franco – Juíza de Direito.