

JUÍZO DE DIREITO DA 48ª 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 CARLOS FRANCISCO INGOUVILLE em face de SÃO FERNANDO PATRIMONIAL LTDA (Processo nº 0093114-78.2006.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. MAURO NICOLAU JUNIOR, Juiz de Direito na quadragésima oitava vara cível da comarca da capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente, a **SÃO FERNANDO PATRIMONIAL LTDA, através de seu representante legal**, de que no dia **23/06/2026 às 12h**, 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 **30/06/2026**, 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 ao imóvel: **Apartamento 608 do bloco 01, situado na Avenida Djalma Ribeiro, 25, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro**. Com a seguinte descrição: Trata-se de um apartamento no Condomínio Orange Bali de ocupação residencial. O imóvel se encontra no 6 andar. De acordo com RGI, o imóvel tem direito a 1 vaga de garagem e conforme cópia do IPTU a área edificada é de 66m2. O imóvel foi aberto pela Sra. Sara atual ocupante do imóvel, e encontra-se no seguinte estado: Sala: piso laminado, estilo duraflor e paredes em alvenaria, banheiro social: azulejos, com blindex, vaso sanitário e bancada com pia e armário. Quarto 01: piso laminado, com armários. Quarto 02 (Suíte): piso laminado, e armário banheiro suíte: pia com bancada, vaso e blindex. Cozinha: azulejada, piso cerâmico, área de serviço integrada, aquecedor, Varanda: piso cerâmico O condomínio possui: salão de festas, piscina, sauna, quadra de esportes, churrasqueira, baby house, academia. Assim, face a descrição acima informada, **AVALIO** diretamente o imóvel acima descrito com aproximadamente 66m2, posição fundos, em **R\$ 560.000,00 (quinhentos e sessenta reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 9º Ofício do RI, sob a matrícula 240.015, em nome da Devedora, onde consta penhora da presente ação, e averbações de indisponibilidades determinadas pelos juízos trabalhistas de São Paulo, referente aos processos nºs. 01235002120075010062 e 01011007520035020013 (Av.5 e Av.6). **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição: 2051586-2) – há débitos no valor de R\$ 72.008,34; **2) TAXA DE INCÊNDIO** – débito de R\$ 724,70; **3) CONDOMÍNIO** – R\$ 182.053,63 (março 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. Ficam cientes os interessados da decisão do Douto Juízo (ie 4495-4496): “1. Designo as datas sugeridas para o leilão público eletrônico (on-line) do Apartamento 608 do bl. 01 do edifício localizado na Avenida Marechal Djalma Ribeiro n. 25, Recreio dos Bandeirantes, penhorado às fls. 4052 e descrito pela certidão de ônus reais de fls. 4043: 23/06/2026 e 30/06/2026 às 12:00h através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial RODRIGO DA SILVA COSTA (rodrigocostaleiloeiro.com.br). 2. Publique-se o edital, observadas as regras do artigo 886, do NCPC, consoante o art. 884 do NCPC, fazendo constar que serão 2 (dois) leilões, sendo que no primeiro os lances deverão ser superiores ao valor da avaliação. Na segunda, deverão ser superiores*

ao preço mínimo que ora fixo em 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação. O edital deverá ser publicado com pelo menos 5 (cinco) dias corridos de antecedência do leilão (primeiro leilão), com fixação no local de costume no fórum e publicação, na íntegra, na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro público <www.rodrihocostaleiloeiro.com.br>, bem como no portal de editais do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro <www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br> como requerido, nos termos do § 2º do art. 887 do CPC. A venda será efetuada à vista. Caso haja proposta, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, que seja permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 03 (três) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo (48ª Vara Cível) junto ao Banco do Brasil, em 30, 60 e 90 dias contados da data do leilão ficando imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, § 4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895 § 7º do NCPC. 3. Intime-se a executada, na pessoa de seu patrono, por DJEN. 3.1. Intimem-se a Procuradoria do Município do Rio de Janeiro e Fundo Especial do Corpo de Bombeiros - FUNESBOM e o juízo de direito da 2ª Vara de Cível da Barra da Tijuca. A exceção da intimação da executada SAO FERNANDO PATRIMONIAL LTDA que deverá ser realizada por DJEN, as demais diligências deverão ser providenciadas pelo Leiloeiro e comprovadas no feito. 4. Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do NCPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do NCPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 48 horas. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante. 5. Com o pagamento integral e prova do recolhimento tributário, se for o caso (artigo 901, do NCPC), extraia-se a Carta de Arrematação, além de mandado de entrega, imediatamente, em favor do arrematante. 6. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do NCPC até o momento anterior à assinatura do termo de adjudicação ou de arrematação. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA ESSA POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, do NCPC). 7. A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do NCPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, subrogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, do CTN. Caso o leiloeiro, ao verificar os débitos, perceba que o valor das dívidas aqui mencionadas supere o valor fixado como preço mínimo, deverá alertar o Juízo para análise da viabilidade do leilão e eventual alteração do preço mínimo. 8. Determino que os advogados que atuem no processo e que desejam que as publicações sejam feitas em seus nomes procedam, direta e pessoalmente, ao cadastramento no sistema informatizado, sob pena de serem as intimações realizadas em nome de qualquer profissional que tenha recebido os poderes "ad judicium" regularmente nos autos, sem que reste caracterizada qualquer nulidade na medida em que se assim ocorrer as intimações serão válidas e eficazes em razão da inércia dos respectivos patronos.

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 imediatamente após o encerramento do leilão e o restante em até 48 horas 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 ou segundo, proposta para aquisição do bem por preço acima da avaliação (ie 2758/2759). *A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 50% (cinquenta por cento) do valor do lance à vista (entrada) e o restante parcelado em até 3 (três) meses, mediante depósito judicial, com as devidas correções monetárias, por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (art. 895, §1º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895 §7º do NCPC. 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 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 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, ao primeiro dia do mês de junho de dois mil e vinte e seis. Eu, Simone Sleiman Razuck, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dr. Mauro Nicolau Junior – Juiz de Direito.