JUÍZO DE DIREITO DA 30ª 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 cobrança proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CORCOVADO que move em face de ESPÓLIO DE JOÃO DA COSTA MENDES (processo nº 0023488-44.2021.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. MAURICIO CHAVES DE SOUZA LIMA, Juiz de Direito na trigésima vara cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente aos **ESPÓLIOS DE JOÃO DA COSTA MENDES e CELITA DERIZANS DA COSTA MENDES, através de sua inventariante ANDREA DERIZANS DA COSTA MENDES,** que no dia **02/12/2026 às 14h, será aberto o 1º leilão Público**, **através da plataforma de leilões: www.rodrigocostaleiloeiro.com.br, pelo Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa,** apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **09/12/2026**, no mesmo horário e local, a partir de 40% do valor da avaliação do imóvel (ie 481), **o 2º leilão**, em consonância ao Art. 891, §único do CPC, será realizado na "**MODALIDADE ONLINE**", referente ao bem: **Apartamento 1101 (cobertura), situado na Praia de Botafogo, nº 198, Botafogo, Rio de Janeiro/RJ**, do edifício Corcovado e terraço de cobertura, com direito a um box, e sua correspondente fração de 2/22 do terreno, com 822 m², na freguesia da Lagoa, caracterizado e dimensionado na matrícula nº 367, do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, com inscrição de IPTU sob nº 0.875.471-5. Prédio: Trata-se de prédio residencial, com dez andares, que dispõe de dois elevadores. Há dois apartamentos por andar. O serviço de portaria funciona 24h. Há monitoramento por câmeras na área externa. Todas as unidades possuem direito à vaga de garagem. Não há equipamentos de lazer. A construção é datada de 1943. REGIÃO: Cuida-se de logradouro asfaltado, próximo a transporte público de modais diversos, com distribuição de energia elétrica e sistema de saneamento básico, situado na Praia de Botafogo e próximo ao comércio em geral. CONCLUSÃO: Ante as considerações expendidas e por método comparativo, **avalio o imóvel em R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 3º Ofício de Registro de Imóveis, matrícula 367, o imóvel encontra-se em nome do Devedor e s/m Celita Derizans da Costa Mendes, onde consta: que o imóvel é Foreiro ao Mosteiro de São Bento e ao Domínio da União, a ainda consta as seguintes averbações: 1) R-7: Arresto determinado pelo Juízo de Direito da 7ª Vara Federal de Execução Fiscal, decidida nos autos da ação de Execução Fiscal movida pelo INSS – Instituto Nacional de Seguro Social em face de Albin Transportes de Produtos de Concreto Ltda, processo nº 2006.51.01.522842-3; 2) R-8: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 35ª Vara Cível, decidida nos autos da ação de cobrança movida pelo Condomínio do Edifício Corcovado em face de João da Costa Mendes, processo nº 2005.001.009186-3; 3) R-9: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 17ª Vara Cível, decidida nos autos da ação de Prestação de Contas movida pelo Espólio de Albino da Costa Mendes em face de Espólio de, João da Costa Mendes, processo nº 0103052-05.2003.8.19.0001 (2003.001.104771-3); 4) R-10: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, decidida nos autos da ação

de execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de João da Costa Mendes, processo nº 0290552-92.2018.8.19.0001; 5) R-11: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de João da Costa Mendes, processo nº 0404779-42.2011.8.19.0001; 6) R-15: Penhora determinada pelo Juízo da 1ª Vara Cível, nos autos da execução movida por Fábio França Affonso; R-16: penhora da presente ação. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL**: **1) IPTU** – há débitos no valor de R$ 1.348.057,74; **2) TAXA DE INCÊNDIO** – R$ 1.765,75; **3) DÉBITO DE CONDOMÍNIO** – R$ 592.431,67 (janeiro de 2026). *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. 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.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 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. O cronômetro será prorrogado por mais 3 minutos até não haver mais lances** (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 40% 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 a vista quanto 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. 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 dezesseis dias do mês de outubro de dois mil e vinte e seis. Eu, Anilda Mercedes Maia Ribeiro, o fiz digitar e subscrevo. Dr. Mauricio Chaves de Souza Lima – Juiz de Direito.