

JUÍZO DE DIREITO DA 03ª VARA CÍVEL DA BARRA DA TIJUCA
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 ANA REGINA COUTINHO JARDIM em face de MARCUS VINICIUS FLORES DE FREITAS e OUTRA (Processo nº 0028275-79.2018.8.19.0209), na forma abaixo:

O Dr. ARTHUR EDUARDO MAGALHAES FERREIRA, Juiz de Direito na terceira vara cível da Barra da Tijuca - comarca da capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente, a **MARCUS VINICIUS FLORES DE FREITAS e MARIA TEREZA DA SILVEIRA DE FREITAS**, de que no dia **17/11/2026 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 **23/11/2026**, 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: **Apartamento 104, situado na Rua Professor Saboya Ribeiro, 60, Leblon, Rio de Janeiro/RJ**. Fui informada pelo Sr Thiago, que apresentou-se porteiro do referido prédio, que nem o sr. Marcus Vinicius e nem a sra Maria Thereza residem no local e sim uma senhora de nome Lúcia Quintas, que segundo informação da própria, é locatária do referido imóvel em cumprimento ao r. d. despacho e determinação de V.Exa., procedi a avaliação do imóvel de forma direta, o referido imóvel encontra-se em excelente estado de conservação. Este é composto de sala, três quartos, dois banheiros sociais, cozinha totalmente equipada, área de serviço e um quarto de empregada suíte, estando todos os cômodos pintados e em excelente estado de conservação. O referido imóvel, trata-se de um apartamento transcrito sob a matrícula 26453 do 2º ofício do Registro de Imóveis do estado do Rio de Janeiro, o imóvel possui inscrição municipal 1.230.821-9 IPTU, onde consta área construída de 86m², conforme fotocópias que acompanham o mandado em tela. O referido prédio é de construção datada de 1974, conforme consta na guiao IPTU. Contém sua entrada localizada na rua mencionada acima, tendo uma entrada, em excelente estado de conservação. A localização é valorizada e residencial. Desfrutando de ampla rede de transporte público, de serviços e comércio, além de todos os serviços públicos do bairro, água, luz e telefonia. Face ao exposto, **AVALIO** o imóvel acima descrito, utilizando a média do valor do metro na região, inclusive o valor do metro quadrado no ITBI em **R\$ 2.236.000,00 (dois milhões duzentos e trinta e seis mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 2º Ofício do RI, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 26453, em nome da Devedora e seu ex-marido Carlos Alberto Flores de Freitas, onde consta duas penhoras determinadas pela 12ª VFP, nos autos das execuções fiscais movidas pelo Município do Rio de Janeiro; penhora determinada pelo juízo da 24ª Vara Cível, nos autos da ação de cobrança movida pelo Condomínio do Edifício Demoiselle (proc. 2003.001.017965-8); e averbação de ação da presente execução. *A meação do imóvel que pertencia a Carlos Alberto Flores de Freitas (ex-marido da Devedora) foi partilhada exclusivamente à Devedora, nos autos da ação de divórcio (ie 785-790).* **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição: 12308219) – há débitos no valor de R\$ 889,41; **2) TAXA DE INCÊNDIO** – não débitos até a presente data; **3) 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. 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 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. 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. **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, 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, aos vinte e três dias do mês de setembro de dois mil e vinte e seis. Eu, Lindenberg de Souza Gonçalves, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dr. Arthur Eduardo Magalhaes Ferreira – Juiz de Direito.