

JUIZO DE DIREITO DA 05ª VARA CÍVEL DA LEOPOLDINA
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 por ANA VIEIRA SERRA e OUTROS que move em face de MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO RIO ROMA LTDA e ESPÓLIO DE MANUEL AGUIAR GONÇALVES (processo nº 0018090-76.2018.8.19.0210), na forma abaixo:

O Dr. LEONARDO CARDOSO E SILVA, Juiz de Direito na quinta vara cível da Leopoldina, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO RIO ROMA LTDA, através de seu representante legal e por si ESPÓLIO DE MANUEL AGUIAR GONÇALVES, através de sua representante MARIA DA PENHA CRUZ GONÇALVES**, que no dia **09/11/2026 às 15h, 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 **12/11/2026**, 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 ao bem: **Apartamento 408, situado na Rua Milton, 40, Ramos, Rio de Janeiro**. Inscrição Municipal nº 3.007.311-8. Situação: 1 Frente; Tipologia: Apartamento; utilização: Residencial; Posição: Fundos, idade: 2002; área edificada: 92 m2; Área do Terreno: 1406 m2. (dados informados pelo site www.rio.rj.gov.br, certidão de elementos cadastrais). Localização: O imóvel encontra-se em logradouro que é composto por residências e empresas, próximo à estação de Ramos da Supervia. Assim, levando em consideração os valores praticados em imóveis na mesma região, e tendo por base o valor atribuído para o cálculo do ITBI, informado pela prefeitura do Rio de Janeiro, **AVALIO INDIRETAMENTE** o bem acima descrito em **R\$ 375.941,08 (Trezentos e setenta e cinco mil, novecentos e quarenta e um reais e oito centavos)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 06º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, sob a matrícula nº 91634, em nome Manuel Aguiar Gonçalves e Maria da Penha Cruz Gonçalves, onde consta penhora da presente ação, e indisponibilidade determina pela 38ª Vara Trabalhista do Rio de Janeiro, nos autos do processo nº 01008901420195010038. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** – não há débitos até a presente data; **2) DÉBITO CONDOMINIAL** – breve será informado. *O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos de IPTU e taxas, de acordo com o parágrafo único do Art. 130 do CTN. 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 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 horário do fechamento do pregão será prorrogado caso haja lance antes de 3 minutos, assim sucessivamente 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.rodriagocostaleiloeiro.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.rodriagocostaleiloeiro.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. **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 oito dias do mês de setembro de dois mil e

vinte e seis. Eu, Monica Aparecida Nobre, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dr. Leonardo Cardoso e Silva – Juiz de Direito.