JUÍZO DE DIREITO DA 47ª 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 pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ITAPUCA que move em face de GABRIEL DOMINGOS VASCONCELOS COELHO (processo nº 0265869-54.2019.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. MARCIA CORREIA HOLLANDA, Juíza de Direito na quadragésima sétima vara cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **GABRIEL DOMINGOS VASCONCELOS COELHO,** que no dia **02/12/2026** às **14h**, pelo ***Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa***, através do portal de leilões online **www.rodrigocostaleiloeiro.com.br**, será apregoado e vendido a quem mais der acima avaliação, ou no dia **09/12/2026**, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% da avaliação, **o 2º leilão**, em consonância ao Art. 891, §único do CPC, será realizado na "**MODALIDADE ONLINE**", referente a venda do imóvel: **Direito e Ação sobre a Sala 704, situado na Rua Senador Dantas, 23, Centro, Rio de Janeiro**, medindo aproximadamente 30m2 conforme informações do espelho do IPTU. PRÉDIO: Construção datada de 1955, em regular estado de conservação, estando no momento interditado temporariamente em decorrência de um incêndio recente ocorrido. Foi informado que seria de uso misto, possuindo elevadores e porteiro em horário comercial. DA REGIÃO: Encontra-se servida por todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, saneamento e telefone. Próximo ao metrô da Cinelândia, VLT com pontos de táxi e ônibus próximos estando no coração do Centro do Rio de Janeiro. METODOLOGIA AVALIATÓRIA: Foi utilizado o mercado de compra e venda no mês de julho de 2024 e o equilíbrio entre a oferta e a procura e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do avaliado, sendo as fontes as usuais e ao tempo das diligências conforme amostras anexas. Bem como a atual conjuntura econômica na qual a taxa de juros continua em valores acima da média o que influencia no valor da oferta dos imóveis. Não obstante, nos últimos meses houve retomada das atividades e melhorias nos índices econômicos, o que tem refletido em uma valorização positiva de tais imóveis em relação ao auge do período de isolamento social. **Avalio** o imóvel acima descrito em R$ 174.000,00, referente a 38.348,797 ufir's, **que atualizada nesta data monta em R$ 190.225,37 (cento e noventa mil, duzentos e vinte e cinco reais e trinta e sete centavos)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 07° Oficio do RI, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 13079-2-AG, onde consta penhora da presente ação. O Devedor adquiriu o imóvel através de Instrumento Particular de Compra e Venda em janeiro de 2018 (ie 107-118). **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL**: **1) IPTU** (inscrição: 00233015) - conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do imóvel, expedido pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o referido imóvel, o débito de IPTU monta em R$ 1.485,48; **2) TAXA DE INCÊNDIO** – o referido imóvel apresenta débitos de Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios em R$ 264,67; **3) DÉBITO CONDOMINIAL** – monta em R$ 423.014,00, conforme planilha datada de

outubro de 2026. *O condomínio dará quitação ao arrematante (ie 639). 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. **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): 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 60% 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). As propostas deverão ser encaminhadas por escrito para o e-mail:

leiloeiro@rodrigocostaleiloeiro.com.br e/ou anexado nos autos, a qual sewrá 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, Rio de Janeiro, aos vinte e sete dias do mês de outubro de dois mil e vinte e seis. Eu, Eduardo Cruvello D'Avila, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Marcia Correia Hollanda – Juíza de Direito.