JUÍZO DE DIREITO DA 03ª VARA CÍVEL DA BARRA DA TIJUCA
COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1° e 2° LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de execução proposta por MONICA CRISTINA BOMFIM DA SILVEIRA em face de ALYA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA. (Processo nº 0036237-27.2016.8.19.0209), na forma abaixo:

A Dra. ERICA BATISTA DE CASTRO, Juíza 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 **ALYA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA., através de seu representante legal**, de que no dia **14/12/2026 às 14:30h,** 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 **17/12/2026**, 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 304, situado na Estrada dos Bandeirantes, 7.700, bloco 01, Jacarepaguá, nesta cidade**. Apartamento de 67m2, com 2 quartos, frontal à Estrada dos Bandeirantes, construído pela Odebrecht engenharia, sem ter tido qualquer moradia, portanto sem armários embutidos, troca de pisos, e ainda com infiltração no banheiro (parede esquerda oca e descascada e piso solto) e no chão da cozinha, que também se estende a área de serviço, no valor de R$ 320,000,00 (trezentos e vinte mil reais). O apartamento pertence ao Condomínio Wind Residencial Bandeirantes, de excelente localização do bairro do Camorim, perto de rede de transportes e serviços, tendo também o condomínio um boa infraestrutura urbana: gestão especializada, transporte, via urbana pavimentada, rede de agua tratada, galeria de aguas pluviais, rede de energia elétrica, facilidades telefônica, tv e internet a cabo, iluminação pública e coleta de lixo, tendo também uma boa estrutura no próprio condomínio de lazer e comodidades, com piscinas (3), academia, play infantil, quadra poliesportiva, estacionamento e vaga para visitante, salão gourmet, churrasqueira e salão de festa, guarita com porteiros na entrada, e hall nos blocos. Para o valor do imóvel foi considerando a depreciação quanto a não ter tido qualquer melhoria e ainda a infiltração, as ofertas à venda de imóveis realizados nas imediações de imóveis pertencer aos condomínios de mesmo porte e tempo de construção na região como os do Condomínio Floris Camorim (2 quartos com suíte) na Estrada do Camorim, 205, Vent Camorim (2 quartos), na Estrada do Camorim 173, e, apartamentos do próprio Wind Residencial. Assim sendo e, consultando corretores da localidade, cheguei ao valor médio de R$ 4905,00 (quatro mil novecentos e cinco reais) por metro quadrado, que depreciei no apartamento em questão de 67metros quadrados, chegando ao valor descrito em **R$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 9° Ofício do RI, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 399379, em nome da Devedora, onde consta as seguintes penhoras: R.11 - penhora determinada pela 12ª VFP, nos autos da execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro; R.15 - penhora determinada pelo juízo da 3ª Vara Cível de Jacarepaguá, nos autos da ação movida pelo Grupamento Residencial Wind Residencial (proc. 08157856820228190203); Av.16 – indisponibilidade determinada pelo juízo da 31ª vara cível (proc. 0046856-53.2019.8.19.0001); Av.17 – indisponibilidade determinada pelo juízo da 7ª vara cível de Jacarepaguá (proc. 049851-

83.2017.8.19.0203); e penhora da presente execução. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL**: **1) IPTU** (inscrição: 32802613) – há débitos no valor de R$ 9.420,72; **2) TAXA DE INCÊNDIO** – 612,77; **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. 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*. **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): **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 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 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, §7°, 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 quatro dias do mês de novembro de dois mil e vinte e seis. Eu, Lindenberg de Souza Gonçalves, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dr. Erica Batista de Castro – Juíza de Direito.