JUÍZO DE DIREITO DA 03ª VARA CÍVEL DE MADUREIRA

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de execução proposta por ESPÓLIO DE MARCOS VINÍCIOS DE CASTRO CÔRTES que move em face de GINÁSIO LEMOS DE CASTRO LTDA (processo nº 0035105-82.2018.8.19.0202), na forma abaixo:

O Dr. LEONARDO ALVES BARROSO, Juiz de Direito Titular na terceira Vara Cível do Fórum Regional de Madureira, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **GINÁSIO LEMOS DE CASTRO LTDA, através de seu representante legal,** que no dia **14/12/2026 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 **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**", a venda do imóvel: **Prédio situado na Rua Carolina Machado nº 294, Madureira, nesta cidade**. O Imóvel tem inscrição Municipal 0.339.851-8. O imóvel é de uso comercial. Compareci no local para proceder a avaliação direta e não fui atendida por qualquer pessoa. Não procedi a vistoria do imóvel ora avaliado não podendo me pronunciar sobre o estado de conservação do imóvel nem de possíveis benfeitorias. Na Certidão do Registro de Imóveis de fls. 549 consta que o imóvel mede 13,50 m de frente e 9,00 m de fundos, 56,80 m de um lado e 82,00 do outro. Na guia de IPTU de fls. 275 consta que o imóvel tem a área de 289 m2. O imóvel encontra-se localizado no bairro de Madureira, Município do Rio de Janeiro, local servido dos serviços públicos essenciais: energia elétrica, esgoto sanitário, água, telefonia, iluminação pública, calçamento e distante de área de risco. O preço do metro quadrado de imóveis no bairro de Madureira, segundo os sites das imobiliárias, é R$ 3.196,41 (três mil, cento e noventa e seis reais e quarenta e um centavos). Com base na metragem do IPTU o imóvel tem área total de 289 m2 e tem o valor de R$ 923.762,49 (novecentos e vinte e três mil, setecentos e sessenta e dois reais e quarenta e nove centavos). O valor venal do imóvel é de R$ 209.542,00 (duzentos e nove mil, quinhentos e quarenta e dois reais). Em pesquisa nos sites de imóveis consegui localizar apenas 1 imóvel na mesma rua com metragem aproximada do imóvel ora avaliado e com o mesmo uso - comercial - o anúncio localizado é do próprio imóvel ora avaliado, no valor de R$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais). Não pude ver o valor do imóvel pelo ITBI pois o site pede informações que não constam no mandado. Assim, tirando-se a média dos valores obtidos: no M2 = R$ 923.762,49, o valor venal = R$ 209.542,00 e o valor da média do anúncio = R$ 12.000.000,00, obtive o valor de R$ 4.377.768,16 (quatro milhões, trezentos e setenta e sete reais e dezesseis centavos) levando-se em conta a localização do imóvel, avaliado **AVALIO** o imóvel em **R$ 4.300.000,00 (quatro milhões e trezentos mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 08° Ofício do RI, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 274008, em nome da Devedora, onde consta penhora da presente ação. **01) DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL**: **1) IPTU** - conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do imóvel, expedido pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o referido imóvel apresenta débitos de IPTU no valor de R$ 10.802,24; **2) TAXAS DE INCÊNDIO –** R$ 922,47. *O imóvel será vendido*

livre e desembaraçado de débitos de 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** (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** (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. **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 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). As propostas deverão ser encaminhadas por escrito para o e-mail: leiloeiro@rodrigocostaleiloeiro.com.br e anexado nos autos. 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 dez dias do mês de novembro de dois mil e vinte e seis. Eu, Rodrigo Pau Brasil, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. O Dr. Leonardo Alves Barroso - Juiz de Direito.