JUÍZO DE DIREITO DA 05ª 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 LINO MAZZA FILHO em face de ROGÉRIO DE OLIVEIRA RIBEIRO JUNQUEIRA (Processo nº 0004748-11.2012.8.19.0209), na forma abaixo:

A Dra. ADRIANA ANGELI DE ARAUJO DE AZEVEDO MAIA, Juíza de Direito na quinta 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 **ROGÉRIO DE OLIVEIRA RIBEIRO JUNQUEIRA, e os COPROPRIETÁRIOS ANDREA DE OLIVEIRA RIBEIRO JUNQUEIRA, FERNANDA DE OLIVEIRA RIBEIRO JUNQUEIRA, IRENE DE OLIVEIRA RIBEIRO JUNQUEIRA e ESPÓLIO DE EDUARDO DE OLIVEIRA RIBEIRO JUNQUEIRA, representado por sua inventariante, MARIA EDUARDA DE OLIVEIRA BORRELLI JUNQUEIRA**, de que no dia **14/12/2026 às 17h,** 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 80% do valor da avaliação do imóvel (ie 1374), **o 2º leilão**, em consonância ao Art. 891, §único do CPC, será realizado na "**MODALIDADE ONLINE**, referente a venda do imóvel: **Prédio residencial situado na Rua Euclides Figueiredo, 91, Jardim Botânico, nesta cidade**, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 2º Ofício do Registro Geral de Imóveis sob o número 10939, e pela inscrição municipal de nº 1223691-5 (IPTU), área edificada 593m2, conforme fotocópia da certidão que acompanhou o mandado. Edifício: Edificação residencial unifamiliar (casa), construção em alvenaria, com telhado em telhas coloniais, muro coberto de vegetação (era), dotado de portão em madeira. Rua em aclive. Da Região: Área encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública. Metodologia Avaliatória: Foi utilizado o mercado de compra e venda no mês de julho/2024 e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis similares ao do avaliado, com os preços médios à vista, considerando-se a sua localização, dimensões, área construída e características, padrão do logradouro e idade; sendo as fontes as usuais e ao tempo das diligências. **Avalio** o imóvel acima descrito, em **R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 2° Ofício do RI, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 10939, onde consta penhora da presente execução. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL**: **1) IPTU** (inscrição: 12236915) – há débitos no valor de R$ 156.256,92; **2) TAXA DE INCÊNDIO** – 1.068,45. *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. 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 80% 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, §7º, do CPC). **DA COMISSÃO DO LEILOEIRO E DE SEU PAGAMENTO**: O arrematante deverá pagar no ato da arrematação o percentual de 3% 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 dezenove dias do mês de novembro de dois mil e vinte e seis. Eu, Luciana Suhett Fontella Monteiro, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Adriana Angeli de Araujo de Azevedo Maia – Juíza de Direito.