JUÍZO DE DIREITO DA 07ª 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 Execução proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CAMPOS SALES que move em face de ESPÓLIO DE JOÃO DA SILVEIRA E AZEVEDO (processo nº 0225002-19.2019.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. TANIA PAIM CALDAS DE ABREU, Juíza de Direito na sétima vara cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente aos **ESPÓLIOS DE JOÃO DA SILVEIRA E AZEVEDO e ANITA GURGEL DA SILVEIRA E AZEVEDO, através de seus herdeiros MARCIO RICARDO DA SILVEIRA E AZEVEDO, JOÃO REINALDO DA SILEIRA E AZEVEDO; ESPÓLIO DE GIBERTO CARLOS DA SILVEIRA E AZEVEDO, através de seus herdeiros ISABELLA SEARA DA SILEIRA E AZEVEDO GOMES, MURILO SEARA DA SILEIRA E AZEVEDO, THATIANY SEARA DA SILEIRA E AZEVEDO; ESPÓLIO DE NICE DA SILVEIRA E AZEVEDO, através de seu inventariante HÉLIO RICARDO DA SILEIRA HORTA FERNANDES,** que no dia **14/12/2026 às 13h, 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 fixada pelo juízo (ie 713/714) , ou no dia **17/12/2026**, no mesmo horário e local, a partir de 70% do valor da avaliação do imóvel (ie 783), **o 2º leilão**, em consonância ao Art. 891, §único do CPC, será realizado na "**MODALIDADE ONLINE**", a venda do bem: **Direito e Ação sobre a Sala 203 do Grupo B do edifício situado na Rua Campos Sales número 143, esquina da rua Mariz e Barros, por onde tem o nº 525, Tijuca, nesta cidade**, e sua correspondente fração ideal de 0,02229 do respectivo terreno, conforme descrito na matrícula nº 109.949 do 11º Registro de Imóveis e inscrição nº 0.725.794-2 na Secretaria da Fazenda Municipal (IPTU). DESCRIÇÃO. Prédio: Construção do ano de 1964. **Prédio misto (uso residencial e comercial)**. Imóvel: O imóvel possui **área edificada de 38m2**, conforme disposto no Cadastro do Imóvel do IPTU 2025. Localização: Próximo à Praça da Bandeira e metrô estação Afonso Pena. Conclusão: Assim, ante as pesquisas levadas a efeito na região através do site imobiliários ZAP Imóveis para tomada de preço de imóveis semelhantes ao avaliando, considerando-se a sua localização, dimensões, padrão do logradouro e idade. **A avaliação foi fixada pelo juízo em R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)**, conforme decisão de fls. 713/714. De acordo com a certidão de ônus reais do 11º Ofício de Registro de Imóveis, matrícula 109949, o imóvel encontra-se em nome dos Espólios-devedores, onde consta penhora da presente ação. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL**: **1) IPTU** – há débitos no valor de R$ 20.102,73; **2) TAXA DE INCÊNDIO** – há débitos no valor de R$ 614,12; **3) DÉBITO DE CONDOMÍNIO** R$ 76.846,32 (fevereiro de 2026). *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. **CONDIÇÕES DO PAGAMENTO - À VISTA**: (artigo 892 do NCPC). O arrematante deverá efetuar o pagamento de 30% de sinal em 24 horas após o encerramento do leilão e o restante em até 15 dias corridos, através de guia de depósito judicial (boleto bancário) a ser emitido pelo Leiloeiro Oficial em favor do Juízo sob pena de desfazimento da arrematação. **REGRAS DE PARTICIPAÇÃO ONLINE:** Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento; ficam cientes os interessados que assumem os riscos naturais inerentes às falhas técnicas relacionadas à falta de conexão, de energia e erro de sistema operacional, ou outras circunstâncias, que possam vir a inviabilizar a sua participação no leilão; 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 protocolada nos autos, pela 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 5% ao leiloeiro a título de comissão sobre o preço da arrematação do imóvel (tanto na forma de pagamento a vista quanto 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. Ciente os interessados que o não pagamento da arrematação, bem como da comissão do leiloeiro, no prazo acima estabelecido, o arrematante ficará condenado ao pagamento de 20% do valor da arrematação e 5% de comissão ao leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso**. DO PAGAMENTO DAS CUSTAS JUDICIAIS**: O arrematante deverá pagar as custas judiciais referente a arrematação (1% da arrematação, mas limitado a valor tabelado), 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, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I, V do NCPC. Dado e passado, Rio de Janeiro, aos vinte e dois dias do mês de novembro de dois mil e vinte e seis. Eu, Bruno Costa Goncalves da Silva, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Tania Paim Caldas de Abreu – Juíza de Direito.