JUÍZO DE DIREITO DA 48ª VARA CÍVEL
COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1° e 2° LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de cobrança proposta pelo CONDOMINIO DO EDIFICIO ATOBA em face de ESPÓLIO DE DANILLO JOAQUIM GUILHERMINO DOS SANTOS (Processo nº 0910201-18.2023.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. MAURO NICOLAU JUNIOR, Juiz de Direito na quadragésima oitava vara cível da comarca da capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente, a **ESPÓLIO DE DANILLO JOAQUIM GUILHERMINO DOS SANTOS, através de sua inventariante MARIA LUIZA WERNECK DOS SANTOS**, de que no dia **14/12/2026 às 12h,** 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: **Domínio útil sobre o Apartamento 201, situado na Av. Rui Barbosa 408, Flamengo, Rio de Janeiro/RJ**. Prédio: Edificado em 11 pavimentos, contendo 01 apartamento por andar. Portaria 24h, antiga, com 2 elevadores. Apartamento: Unidade residencial com 246m². Fiz a Avaliação Indireta, em virtude de não ter localizado o morador na diligência. Informações com o porteiro, Wellinton. Da Região: Encontra-se servida por bastante comercio e próximo ao metrô do Flamengo. Área nobre do Flamengo. **Avalio** o imóvel acima descrito em **R$ 2.310.000,00 (dois milhões trezentos e dez mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 9° Ofício do RI, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 73604, em nome do Devedor, onde consta penhora da presente ação e que o imóvel é foreiro ao Município do Rio de Janeiro e a União. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL**: **1) IPTU** – há débitos no valor de R$ 65.027,12; **2) TAXA DE INCÊNDIO** – R$ 935,68; **3) CONDOMÍNIO** – R$ 173.244,99 (novembro 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. **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** (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 imediatamente após o encerramento do leilão e o restante em até 48 horas** 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 ou segundo, proposta para aquisição do bem por preço acima da avaliação. *A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de entrada pelo menos 50% (cinquenta por cento) do valor do lance à vista (entrada) e o restante parcelado em até 3 (três) meses, mediante depósito judicial*, com as devidas correções monetárias, por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (art. 895, §1º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895 §7º do NCPC. As propostas deverão ser encaminhadas por escrito para o e-mail: leiloeiro@rodrigocostaleiloeiro.com.br e/ou protocolada 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 nesta Cidade do Rio de Janeiro, aos dezenove dias do mês de novembro de dois mil e vinte e seis. Eu, Simone Sleiman Razuck, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dr. Mauro Nicolau Junior – Juiz de Direito.