JUÍZO DE DIREITO DA 16ª 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 SANTA LUZIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A que move em face de S/A FÁBRICA DE TECIDOS MARIA CANDIDA e OUTROS (processo nº 0007812-96.1997.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. ADRIANA SUCENA MONTEIRO JARA MOURA, Juíza de Direito na décima sexta vara cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **S/A FABRICA DE TECIDOS MARIA CANDIDA; ESPÓLIO DE CARLOS ALBERTO DE SOUZA GONÇALVES, através da viúva JANDIRA FERNANDES DE SOUZA GONÇALVES e dos herdeiros BRUNO JOSE GONÇALVES NETO e REGINA LEONOR DE SOUZA GONÇALVES; WADSON LAMAS e PEDRO PAULO BASILIO PEREIRA DE SOUZA,** que no dia **11/12/2026 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 **18/12/2026**, 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 dos seguintes bens: **1) Cobertura 02, situada na Rua Aldo Bonadei, 47, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ**. Edifício Pena Atlântico, Mat. 93.555 no 9º RGI, Inscrito no IPTU sob o nº 1.613.592-3, frente, 1984, residencial, 326m2, situado em área com infraestrutura de escolas, comércio e transporte público, nas proximidades do metrô. Trata-se de prédio de 03 pavimentos, havendo na área comum somente salão de festas, interfone e porteiro. **Avalio** o imóvel em **R$ 3.728.000,00 (três milhões, setecentos e vinte e oito mil reais).** De acordo com a certidão de ônus reais do 9º Ofício de Registro de Imóveis, sob as matrículas nº 93555, em nome do Espólio-Devedor, onde consta: Penhora determinada pelo juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ, processo nº 2007.120.192468-0; Indisponibilidade determinada pelo juízo da 1ª Vara do Trabalho de Queimados - TRT 1ª Região, processo nº 0232600-36.2009.5.01.0224; Indisponibilidade determinada pelo juízo da 11ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro, processo nº 0528962-70.2001.4.02.5101; Penhora determinada pelo juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ, processo nº 0197144-33.2007.8.19.0001; Penhora determinada pelo juízo da 29ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, processo nº 0136606-09.1995.8.19.0001; Indisponibilidade determinada pelo juízo da 1ª Vara do Trabalho de Queimados – TRT, 1ª Região, processo nº 0108600-32.2007.5.01.0224; Indisponibilidade determinada pelo juízo da 11ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro - 2ª Região, processo nº 0521669-83.2004.4.02.5101; Indisponibilidade determinada pelo juízo da 1ª Vara do Trabalho de Nova Iguaçu - TRT 1ª Região, processo nº 0028100-51.2008.5.01.0221; Indisponibilidade determinada pelo juízo da 1ª Vara do Trabalho de Queimados - TRT 1ª Região, processo nº 0121200-26.2009.5.01.0221. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL**: **1) IPTU** – há débitos no valor total de R$ 142.235,95; **2) TAXA DE INCÊNDIO** – há débitos

no valor de R$ 751,86; O Imóvel é foreiro a União. *O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos de CONDOMÍNIO, IPTU, Foro e taxas, de acordo com o parágrafo único do Art.* 130 do CTN e art. 908 do CPC; **2) <u>Vaga de Garagem nº 99, situada na Rua Beneditinos, nº 25/27, Centro, Rio de Janeiro/RJ</u>.** Conforme o laudo de avaliação (i.e. 1185-1186), correspondente a vaga da fração de 1/372, medindo o terreno 15,80m de frente e fundos, por 45,40m à direita e 45,30m à esquerda, confrontando à direita com o Prédio nº 23, da Rua Beneditinos, da Concórdia e Cia Imóveis, à esquerda com o Prédio nº 29, da Rua Beneditinos de Álvaro Alvim Barroso, e fundos com os Prédios nº 40, 44 e 46, da Rua Alcântara Machado. Da região: Encontra-se servida por todos os melhoramentos públicos do Município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação, asfaltamento, rede de água e esgoto, transporte coletivo. **Avaliação R$ 36.900,00 (trinta e seis mil, novecentos reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 4º Ofício de Registro de Imóveis, sob a matrícula 58.976, consta averbado que o imóvel passou a pertencer à circunscrição do 7º Ofício de RI, ficando registrada abertura da matrícula 49099 e o encerramento da anterior (58.976). De acordo com a certidão imobiliária do cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 49099, em favor do Devedor Pedro Paulo Basilio Pereira de Souza, onde consta: penhora da presente ação; indisponibilidade determinada pelo juízo da 27ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro - TRT 1ª Região, processo nº 0058000-79.2008.5.01.0027; indisponibilidade determinada pelo juízo da 1ª Vara do Trabalho de Queimados - TRT 1ª Região, processo nº 0232600-36.2009.5.01.0224; Arresto determinado pelo Juiz Gestor de Centralização junto à Coordenadoria de Apoio à Execução – CAEX – TRT 1ª Região, processo nº 0234300-47.2009.5.01.0224. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL**: **1) IPTU** – há débitos no valor total de R$ 1.572,18; **2) TAXA DE INCÊNDIO** – há débitos no valor de R$ 116,08; O Imóvel é foreiro a União. *O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos de IPTU, Foro e taxas, de acordo com o parágrafo único do Art. 130 do CTN. 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.* 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 <u>www.rodrigocostaleiloeiro.com.br</u>, e, no site <u>sindicatodosleiloeirosrj.com.br,</u> 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. **CONDIÇÕES 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. **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 a 80% 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 60% 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 5% ao leiloeiro a título de comissão sobre o preço da arrematação do imóvel (na forma de pagamento a vista e 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 R$ 523,52), 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 cinco dias do mês de novembro de dois mil e vinte e seis. Eu, Vanessa Lisboa Martins, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Adriana Sucena Monteiro Jara Moura – Juíza de Direito.