

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do executado **SERGIO SOARES COUTINHO** (CPF: 264.131.677-34), coproprietária **MARIA BETÂNIA RESENDE MAGALHÃES** (CPF: 264.131.677-34), terceiro interessado **VAGNER RODRIGUES DUTRA, LOCATÁRIO** (CPF: 874.851.177-34), **PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO** (CNPJ: 42.498.733/0001-48), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 0013944-97.2015.8.19.0209**, em trâmite na **4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BARRA DA TIJUCA/RJ**, requerida por **BANCO BRADESCO SA** (CNPJ: 60.746.948/0001-12), na pessoa de seu representante legal **AURÉLIO CONRADO BONI** (CPF: 191.617.008-00).

A Dra. Bianca Ferreira do Amaral Machado Nigri, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCERJ sob nº 346 na plataforma eletrônica (www.portalizuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Prédio e respectivo terreno à Rua Lino Teixeira, nº292, na freguesia do Engenho Novo, medindo o terreno 5,50m de largura na frente e nos fundos 44,00m de comprimento de ambos os lados, confrontando de um lado com o prédio nº290 do outro com o nº294, e aos fundos com o nº30 da Rua Silva Rego. **Contribuinte nº 01334168. Matrícula nº 54.550 do 01ª CRI de Rio de Janeiro/RJ.**

ÔNUS: Consta Matrícula nº 54550, conforme **R.08 (19/03/2024)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0005839-76.2011.8.19.0208, 5ª Vara Cível Regional do Meier Comarca do Rio de Janeiro.

OB1: Conforme avaliação efetuada pelo oficial de justiça fls. 336, o imóvel te construção no recuo da via pública, de ocupação comercial, onde funciona uma pequena academia de ginástica, erguida em estrutura de concreto armado e alvenaria. Informa ainda o oficial que imóvel está localizado próximo ao comércio, com transporte público para vários pontos da cidade, contudo, está situado próximo às comunidades Marlene e Jacarezinho.

OB2: Conforme consta da R.07 da matrícula do imóvel, encontra-se em vigor Renovação de Contrato de Aluguel Não Residencial, que prorrogou para 02/01/2019 o encerramento previsto. Consta, ainda, que o valor do aluguel mensal foi reajustado, passando, desde 02/01/2024, ao montante de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

OB3: Consta Débitos de IPTU no valor de R\$ 4.711,00 até 08/06/2026 e dívida ativa no valor de R\$ 18.669,00, totalizando R\$ 23.380,00 até 08/06/2026.

OB4: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 300.000,00 (junho/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJRJ), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 160.280,84 (julho/2026).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 02/10/2026 às 13h10min, e termina em 07/10/2026 às 13h10min; 2ª Praça começa em 07/10/2026 às 13h11min, e termina em 27/10/2026 às 13h10min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 75,00% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 50%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária foi recalculado). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do

Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC).

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada e encaminhada por esta gestora, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial – JUCERJ 346 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida a leiloeira. A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Não havendo arrematação, seja por força de remição, seja em decorrência de composição entre as partes, não será devida a comissão de leiloeiro (STJ, Recursos Especiais nº 764.636-RS e nº 1.050.355-RS). Somente serão reembolsadas as despesas obrigatórias, assim entendidas aquelas correspondentes à publicação do edital, uma vez, em Jornal de ampla circulação e as referidas no artigo 884 do CPC/2015, observando-se, quanto às certidões essenciais à prática do ato, o que dispõe a Lei nº 7.433/85 e a Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado (parte extrajudicial). O reembolso de outras despesas, além daquelas essenciais à prática do ato, dependerá de prévia e expressa autorização do Juízo, conforme decisão de fls. 355/356.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de

responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Fica o executado SERGIO SOARES COUTINHO, coproprietária MARIA BETÂNIA RESENDE MAGALHÃES, terceiro interessado VAGNER RODRIGUES DUTRA (LOCATÁRIO), PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Barra da Tijuca, 08 de agosto de 2026.

BIANCA FERREIRA DO AMARAL MACHADO NIGRI
JUÍZA DE DIREITO