JUÍZO DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA REGIONAL DE JACAREPAGUÁ DA COMARCA DA CAPITAL - RJ

EDITAL DE 1° e 2° LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 5 dias, extraído do processo nº 0004044-06.2018.8.19.0203, proposto por **CONDOMINIO RESIDENCIAL EDGARD WERNECK** em face de **CESAR AUGUSTO PRADO CABRAL CPF: 825.063.717-20 (executado assistido pela Curadoria Especial)**, em que o **Dr. LIVINGSTONE DOS SANTOS SILVA FILHO**, Juiz de Direito em Exercício da 7ª Vara Cível da Regional de Jacarepaguá da Comarca da Capital - RJ, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente o Executado, de que no **dia 18/11/2026 das 14:00 horas às 16:00 horas)**, através do portal de leilões online do Leiloeiro Público Oficial Maicon Itaboray (site *www.mvleiloes.com.br*), onde o interessado deverá cadastrar-se antecipadamente, sendo que a cada lanço após o término do horário previsto, haverá um acréscimo/incremento automático lançado pela plataforma), será apregoado e vendido a quem mais der acima do valor de avaliação ou caso não seja vendido em 1º leilão, o 2º leilão ocorrerá **no dia 19/11/2026 no mesmo horário e local,** pela maior oferta, desde que **superior ao preço mínimo estipulado em 50% (cinquenta por cento)** ao valor da avaliação, o imóvel cuja penhora foi determinada às fls. 344. Termo de penhora às fls. 383. Intimação da penhora às fls. 442 A 444, descrito e avaliado às fls. 458/459 (index). LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA, homologado às fls. 468, descrito como: **IMÓVEL: situado na rua Edgard Werneck, nº 710, aptº 402 - Freguesia de Jacarepaguá, unidade habitacional tipo apartamento de nº 402, com inscrição Fiscal: 1.837.693-9 (MP) e CL 2108-9, unidade residencial, posição fundos, idade 1990 com 57 metros construídos da fração ideal 1,0000000 no condomínio, uso residencial, sem descrição interna da unidade com varanda por estar fechada, ausente de pessoas, localizado no Condomínio Residencial Edgard Werneck com 01 vaga de garagem e correspondente a fração ideal de 0,115698 do respectivo terreno designado por lote 02 do PAL 41.707, conforme descrição no Registro Geral de Imóvel de nº 195.321 e IPTU nº 1.947.031-9. Prédio com portaria 24h, interfone, elevador, salão de festas, gás encanado, churrasqueira, playground, quadra poliesportiva, espaço verde com diversos pontos de comércio no entorno e condução. Portanto, avalio o imóvel em R$225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais). DO RGI:** Conforme Certidão do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 195.321 e tem como destaque da matrícula: **IMÓVEL:** Apartamento 402 no prédio em construção sob o nº 710 pela Rua Edgard Werneck, na freguesia de Jacarepaguá, e a correspondente fração ideal de 0,115698 do terreno, designado por lote 02 do PA 41.707, que mede na totalidade 41,00m de frente, 38,50m de fundos por 104,00m de ambos os lados, confrontando à esquerda com o lote 03 do PA 41.707, à direita com o prédio nº 776 da mesma rua e nos fundos com o lote 01 do PA 41219. **INSCRIÇÃO NO FRE Nº 1.837.693-9. CL Nº 2108-9. PROPRIETÁRIA:** - CAIXA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO DA AERONÁUTICA - CFIa, com sede nesta cidade, CGC nº 30.496.004/0001-73, adquirido por compra feita à QGT - Empreendimentos e Construções Ltda pelo instrumento particular datado de 15.04.1991, registrado em 25.04.1991 no R-07 da matrícula nº 160627. INDICADOR REAL: Livro 4-B nº 111.521, fls. 166v. Rio de Janeiro, 26 de novembro de 1993; **R.05 COMPRA E VENDA** - Pelo título mencionado na Av.04, a CAIXA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO DA AERONÁUTICA-CFIAE antes qualificada, vendeu o imóvel à CESAR AUGUSTO PRADO CABRAL, brasileiro, solteiro, maior, dentista, identidade do CRO/RJ 14831 e CIC 825.063.717-20, residente nesta cidade, pelo preço de CR$26.490.174,82. O ITBI foi pago pela guia 205065 em 30.03.94. Rio de Janeiro, 29 de maio de 1995; **R.06 HIPOTECA EM 1º GRAU** - Pelo título mencionado na Av.04, o adquirente hipotecou o imóvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF** antes qualificada, em garantia da dívida de CR$16.960.305,99; pagável no prazo de 240 meses, em prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo PES/CP/ Série em Gradiente, cada uma no valor de CR$94.170,61, vencendo-se a 1ª a 30 dias após a data do título, aos juros de 10% ao ano, tudo de acordo com o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 29 de maio de 1995. **R.07/PENHORA:** Oriunda da presente ação. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL:** 1) IPTU - Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica Nº 00-9.005.707/2026-2 do imóvel emitida em 02/10/2026 expedida pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o referido imóvel apresenta débitos de IPTU no valor de R$ 12.428,82, mais acréscimos legais;

2) FUNESBOM - Certidão Negativa de Débitos, Nº CBMERJ 845559-4 – Certidão Positiva Nº 04366030-W2 / 2026, emitida em 02/10/2026, relativa aos exercícios de 2021, 2022, 2023, 2024 e 2025. O referido imóvel apresenta débitos no valor de R$ 761,98, mais acréscimos legais. **A dívida da presente ação perfaz o valor de R$ 113.736,12 (cento e treze mil, setecentos e trinta e seis reais e doze centavos), que será atualizada até a data do pagamento. CONDIÇÕES DA VENDA: A arrematação, modalidade de aquisição originária da propriedade, ocorrerá de forma livre e desembaraçada, sendo o imóvel vendido completamente livre de débitos, inclusive de alienação fiduciária ou hipotecária, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do NCPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, do CTN.** As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça e o débito de IPTU serão lidos pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão. Caso o devedor, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, ficam pelo presente edital intimados da hasta pública, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Os interessados em participar do leilão deverão oferecer lances pela internet através do site www.mvleiloes.com.br, desde que estejam devidamente cadastrados no site e habilitados. De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, "Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, forma do Art. 895, § 4º e § 5º; Art. 896, § 2º; Arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o Art. 903 do Código de Processo Civil". Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento. Na forma do art. 895, CPC, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá apresentar proposta por escrito, até o horário designado para início do leilão pretendido. Não havendo expediente forense na data designada, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado no site do leiloeiro, na forma do artigo 887, § 2º do CPC e afixado no local de costume, cientes de que a arrematação, adjudicação ou remição far-se-á à vista, mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, na forma do art. 892, CPC; acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro, de acordo com o parágrafo único, do art. 24, Decreto nº 21.981/32; e custas de cartório de 1% até o máximo permitido. Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, 02 de outubro de 2026, _____. Eu, _____, subscrevo. _____ Juiz de Direito.