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 **0041224-56.2018.8.19.0203**, proposto por **RG CÔRTES ENGENHARIA LTDA.**, CNPJ nº **32.563.041/0001-82**, em face de **FERNANDO JOSÉ ROMERO DA SILVA**, CPF nº **528.206.457-04**, (assistido pela **DEFENSORIA PÚBLICA**, conforme habilitação de fl. 322), 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 27/11/2026 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 30/11/2026 no mesmo horário e local,** pela maior oferta, desde que **superior ao preço mínimo estipulado em 50% (cinquenta por cento)** ao valor da avaliação, acerca do "DIREITO E AÇÃO" sobre o imóvel cuja penhora foi determinada à **fl. 294**, formalizada pelo **Termo de Penhora de fl. 317**, tendo sido homologada a avaliação judicial pela decisão de **fl. 420**. LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: **IMÓVEL: Apartamento nº 207 do Bloco 4 do prédio situado na Rua Miratata nº 350**, na Freguesia de Jacarepaguá, nesta Cidade do Rio de Janeiro, com direito ao uso de 01 (uma) vaga no estacionamento descoberto (Informação RGI), e correspondente fração de 10.239/4.092,728 do respectivo terreno, designado por lote 1 do PAL 43293, conforme descrição constante da matrícula nº 265.924 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital/RJ. Inscrição Imobiliária Municipal: nº 3.091.049-1. Área Edificada: 81,00m². Localização: O imóvel encontra-se localizado no bairro de Jacarepaguá, num local com boa infraestrutura de transporte, iluminação pública e próximo a um grande centro comercial. Assim, considerando os valores praticados em imóveis na mesma região, fonte Quinto Andar Imóveis, no período de Julho de 2026, bem como a sua localização, área edificada, idade e características, **AVALIO INDIRETAMENTE o bem acima descrito em R$ 400.000,00 (Quatrocentos mil reais)**. **DO RGI:** Conforme documentação do **9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital/RJ**, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº **265.924**, com os seguintes destaques dos atos registrais apresentados nos autos: **PROPRIETÁRIA: R.G. CORTES ENGENHARIA S/A**, CNPJ nº **32.563.041/0001-82**, com sede em Niterói/RJ, que adquiriu a fração do terreno por cisão da Diagrama Engenharia S/A, conforme documentação registral. **AV – 1 OBRIGAÇÕES:** Consta averbada em 28/01/1994, com o nº 2 nas matrículas 180155 e 180157, que DIAGRAMA ENGENHARIA S/A assumiu obrigações perante o Município do Rio de Janeiro de executar obras de urbanização nas Ruas Henrique Costa, Miratata e São Deodato. **AV – 2 MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 14/09/1995, com o nº 6 na matrícula 196452, o Memorial de Incorporação, dele constando que não há prazo de carência e que pertencerão ao condomínio, para uso exclusivo, 15 vagas de garagem situadas no estacionamento descoberto, de números 385 a 399. **AV – 3 CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 24/04/2002, prenotado em 25/04/2002, sob o nº 871896, fica averbado o cancelamento das obrigações anteriormente registradas, conforme certificação das obras pela Secretaria Municipal de Urbanismo. **R – 4 HIPOTECA:** Pelo instrumento particular prenotado em 16/12/2004, sob o nº 994537, foi registrada **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, dada por R.G. CORTES ENGENHARIA S/A em favor de **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, pelo valor de R$ 5.000.000,00, incluídos outros imóveis, com juros e demais condições constantes do registro. **AV – 5 CONSTRUÇÃO:** Pelo requerimento de 17/05/2006, prenotado em 18/05/2006, sob o nº 1064994, instruído por certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, foi averbada a construção do imóvel, tendo sido concedido o **HABITE-SE em 05/05/2006**. **AV – 6 CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 04/01/2007, prenotado em 10/01/2007, sob o nº 1097195, foi averbado o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA EM 1º GRAU**, em virtude de quitação dada pelo credor **BANCO BRADESCO S/A**, conforme ato registral de 18/01/2007. Eventual débito condominial será informado nos autos antes do leilão. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL:** 1)

IPTU - Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica Nº 00-9.092.404/2026-6 do imóvel emitida em 27/10/2026 expedida pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o referido imóvel apresenta débitos de IPTU no valor de R$ 2.319,76, mais acréscimos legais; 2) FUNESBOM - Certidão Negativa de Débitos, Nº CBMERJ Nº 04412185-W8 / 2026 emitida em 27/10/2026. **A dívida da presente ação perfaz o valor de R$ 269.166,83, 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, 27 de outubro de 2026, _____. Eu, _____, subscrevo. _____ Juiz de Direito.