



PODER JUDICIÁRIO DO RIO DE JANEIRO | COMARCA CENTRAL DA CAPITAL

49ª (QUADRAGÉSIMA NONA) VARA CÍVEL

Avenida Erasmo Braga, 115, 3º Andar / Corredor C, Centro, Rio de Janeiro/RJ.

CEP: 20091-040 - Telefone (21) 3133-3953 | E-mail: cap49vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com o prazo de 5 (cinco) dias, extraído dos autos do Cumprimento de Sentença - Alienação Judicial / Propriedade movida por **JOSE HENRIQUE DE CARVALHO SANTOS – CPF 108.963.847-72** e **CARLOS EDUARDO DE CARVALHO SANTOS – CPF 606.477.017-15** em face de **ANA AMÉLIA DE CARVALHO SANTOS – CPF 192.591.157-87** e **ANTONIO GABRIEL DE CARVALHO SANTOS – CPF 108.963.847 72**, processo nº **0236115-38.2017.8.19.0001**, na forma abaixo:

A Excelentíssima Senhora Doutora **NATASCHA MACULAN ADUM DAZZI**, MMª Juíza de Direito Titular da 49ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, **ou quem a substituir**, no uso de suas atribuições legais e na forma da Lei (Art. 879, II, c/c Art. 882, §§ 1º e 2º, ambos do CPC, e RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, Art.10, § único), FAZ SABER, a todos quantos virem ou tiverem conhecimento do presente EDITAL, especialmente às partes e eventuais terceiros interessados, que ficam intimados para ciência da alienação por meio dos advogados constituídos nos autos (OAB/RJ 118.242 – Rodrigo Kelly Amim; OAB/RJ 149.813 – Renato Kelly Amim; OAB/RJ 121.472 – Renato Moraes Mendonça Raposo; OAB/RJ 157.858 – Cassiano Leal Pereira; OAB/RJ 170.136 – Marcelo Nogueira Catarino; OAB/RJ 147.880 – Aline Duarte De Almeida Moura e OAB/RJ 103.120 – Mariana Landa Montenegro Nuno) e/ou pelo próprio edital (Art. 889, do CPC/2015), que o referido Juízo levará à venda em público leilão, conduzido pelo **Leiloeiro Oficial Leandro Dias Brame – JUCERJA 130**, através do Portal de Leilões <https://www.brameleiloes.com.br>, o IMÓVEL objeto da lide nos autos do supracitado processo, em condições que se segue:

DO PERÍODO E DAS DATAS DE ENCERRAMENTO DO LEILÃO ELETRÔNICO – O **1º Leilão Eletrônico** será realizado no dia **02 DE DEZEMBRO DE 2026, às 14h30min (horário de encerramento)**, ocasião em que o bem será vendido por preço igual ou superior ao valor da avaliação, sendo certo que, conforme disposto no Art. 11 da RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, o 1º leilão estará aberto para lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data designada para seu encerramento. Em caso de encerramento do 1º Leilão sem licitantes, iniciará, imediatamente, o período para lances no **2º Leilão Eletrônico**, ficando designado, desde já, o dia **09 DE DEZEMBRO DE 2026, às 14h30min, para o encerramento do 2º Leilão Eletrônico**, ocasião em que o bem será vendido pelo maior lance ofertado, desde que não seja inferior a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação, conforme decisão de fls. 2002 que deferiu os requerimentos de fls. 1949 e 1962/1963 (Art. 891, § único, do CPC/2015). Obs.: Caso não haja expediente forense em qualquer das datas designadas para a realização do pregão, o leilão prosseguirá no dia útil imediato, à mesma hora de seu encerramento, independentemente de novo edital (Art. 900 do CPC).

DOS LANCES À VISTA – Os lances deverão ser ofertados pela rede Internet, através do Portal www.brameleiloes.com.br. Para tanto, o interessado deverá se cadastrar, **previamente**, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, no referido Portal e solicitar sua habilitação para participar do pregão, oportunidade em que deverá apresentar a documentação exigida para habilitação. As ofertas serão automaticamente computadas de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. **Sobrevindo novo lance nos 03 minutos finais, o cronômetro do pregão prorrogará o término em mais 3 minutos para que todos possam ter oportunidade de ofertar novos lances.** Os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. O Usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Com relação ao direito de preferência das partes para a aquisição do imóvel, visto se tratar de um procedimento voluntário de Alienação Judicial / Extinção de Condomínio, o mesmo deverá ser exercido, **em igualdade de condições com a melhor oferta**, no prazo de 30 (trinta) dias.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **LEANDRO DIAS BRAME**, inscrito na JUCERJA sob a matrícula nº 130, com endereço na Travessa do Paço, 23, gr. 1212, CEP 20010-170, Centro, Rio de Janeiro/RJ, endereço eletrônico: contato@brameleiloes.com.br.

DO OBJETO: PRÉDIO Nº 76, SITUADO NA ESTRADA DONA CASTORINA, JARDIM BOTÂNICO, RIO DE JANEIRO/RJ, erigido sobre o Lote de terreno nº 140, de forma triangular, situado junto e antes do lote 1309, onde está construído o prédio nº 84, cujas medidas e confrontações do terreno estão devidamente descritas, dimensionadas e caracterizadas na matrícula 36821 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Capital/RJ, Inscrição FRE nº 0.629.859-0, CL 069898. Dispensa-se a descrição completa do IMÓVEL, nos termos do art. 2º da Lei nº 7.433/85 e do Art. 3º do Decreto nº 93.240/86, estando o mesmo descrito e caracterizado na matrícula anteriormente mencionada. De acordo com o laudo pericial de fls. 1486/1566 e seus complementos de fls. 1623/1639, 1657/1668 e 1703/1712, a Estrada Dona Castorina está interligada a Estrada da Vista Chinesa e Rua Pacheco Leão. No Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) tem-se a área atual do imóvel informada com 422 m². **FIXOU-SE O VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA NA 1ª PRAÇA EM R\$ 3.000.000,00 (TRÊS MILHÕES DE REAIS) E NA SEGUNDA PRAÇA A PARTIR DE 60% DESTE VALOR.**

ÔNUS E/OU GRAVAMES: De acordo com as certidões anexadas aos autos (Art. 255, XIX, do CNCGJ – Provimento 83/2022), em especial da certidão de ônus reais de fls. 1973/1981, o imóvel está registrado em nome das partes (todos capazes), dela constando a situação jurídica, bem como todos os eventuais ônus reais, registros de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, ou indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel.

DÉBITOS DO IMÓVEL: IPTU no valor aproximado de **R\$ 50.284,66**, mais acréscimos legais, referente aos exercícios de 2022 a 2026 (em aberto); **FUNESBOM (taxa de incêndio)** no valor de **R\$ 1.788,18** referente aos exercícios de 2021 a 2025.

DOS DÉBITOS - A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especial as tributárias, no preço, na forma do artigo 908 do CPC: 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.

DO PAGAMENTO – Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, fica autorizado que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. Cientes de que eventual inadimplemento implicará a perda da quantia paga a título de caução, na forma autorizada pelos arts. 885 e 897 do CPC. Após o encerramento do leilão, o arrematante deverá providenciar a guia de depósito judicial no site do TJRJ (clicar na guia: “SERVIÇOS” > “DEPJUD”) e comprovar imediatamente o seu pagamento nos autos do processo.

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO: Não sendo efetuado(s) o(s) pagamento(s) devido(s) pelo arrematante no prazo estipulado, o Juízo será comunicado do fato e informando, também, dos lanços precedentes para que seus ofertantes possam exercer o direito de opção, sem prejuízo da aplicação de sanções legais previstas no art. 897, do CPC, ao arrematante remisso.

DA COMISSÃO – Na forma prevista no *caput* do artigo 7º da RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, além da comissão sobre o valor da arrematação, fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único, do CPC), no percentual de **05% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.891/32), fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas empregadas para a realização da hasta pública, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, na conta corrente do Sr. Leiloeiro, através de depósito bancário, ou mediante PIX, através da chave 05281915789 (CPF). A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.

DA VISITAÇÃO - O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra. Os interessados deverão cientificar-se, previamente, sobre as condições atuais e características do imóvel e sobre eventuais restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao imóvel no tocante à restrição do uso do solo ou zoneamento, e demais, os quais estarão obrigados a respeitar, na forma da lei.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS – Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Travessa do Paço, nº 23, Gr. 1212, Centro, Rio de Janeiro/RJ, CEP 20010-170, telefone (21) 2533-2400 ou e-mail: contato@brameleiloes.com.br. Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão, através do painel de lances, suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital que será afixado no local de costume e publicado, através do site de leilões online: www.brameleiloes.com.br e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br. 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 alienação judicial, suprimindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Cientes os interessados de 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, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, prevista no art. 358 do Código Penal, sob pena de detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Dado e passado nesta Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, aos 15/10/2026. Eu, (Luiza Helena Quintanilha da Silva - Mat. 01-31031 - Responsável pelo Expediente), o fiz digitar e subscrevo por autorização da MMª. Dr. **NATASCHA MACULAN ADUM DAZZI** - Juíza de Direito.