



PODER JUDICIÁRIO DO RIO DE JANEIRO | COMARCA CENTRAL DA CAPITAL
02ª (SEGUNDA) VARA DE ÓRFÃOS E SUCESSÕES

Av. Erasmo Braga, 115, sala 105 - B, Centro, Rio de Janeiro/RJ. Tel.: 3133-2482
CEP: 20020-903 | E-mail: cap02vos@tjrj.jus.br

EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com o prazo de 5 (cinco) dias, extraído dos autos do processo de Inventário - Inventário e Partilha (Sucessões) em que são partes: **Inventariante: MARIA DO CARMO GELMA FARINHAS / Requerente: MARIA DO CARMO GELMA FARINHAS / Herdeiros: LUCIA GOMES FARINHAS; MOISES GOMES FARINHAS e MARCELO GOMES FARINHAS / Inventariado: MANUEL FARIAS GOMES FARINHAS, processo nº 0180356-41.2007.8.19.0001 (2007.001.176069-5)**, na forma abaixo:

A Excelentíssima Senhora Doutora **VERA MARIA ANDRADE LAGE**, MMª Juíza de Direito Titular da 02ª Vara de Órfãos e Sucessões 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 herdeiros, sucessores, eventuais locatários, ocupantes, usufrutuários, possuidores, credores do imóvel e eventuais interessados, que ficam intimados para ciência da alienação por meio dos advogados constituídos nos autos e/ou pelo próprio edital, na hipótese do parágrafo único, do 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> e do SUPERBID EXCHANGE (www.superbid.net), o(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos do supracitado processo, em condições que se segue:

DO PERIODO E DAS DATAS DE ENCERRAMENTO DO LEILÃO ELETRÔNICO – O **1º Leilão Eletrônico** será realizado no dia **08 DE JUNHO DE 2026, às 14h30min (horário de encerramento)**, ocasião em que os bens serão vendidos por preço igual ou superior ao valor das respectivas avaliações, 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 **11 DE JUNHO DE 2026, às 14h30min, para o encerramento do 2º Leilão Eletrônico**, ocasião em que os bens serão vendidos pela melhor oferta, desde que o lance vencedor não seja inferior a **50% (cinquenta por cento)** do valor das avaliações, conforme Art. 885 c/c Art. 891, § único, do CPC/2015. Obs.: Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF. Não havendo expediente forense nas datas designadas, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local, independentemente de novo edital, ressaltando-se que, neste caso, as intimações realizadas para as datas originais permanecem válidas para as datas ulteriores em que efetivamente ocorrerá o leilão.

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, sendo que os licitantes deverão outorgar poderes específicos ao leiloeiro para assinatura do Auto de Arrematação, clicando, para tanto, no campo “OUTORGA DE PODERES, exibido ao final do pedido de habilitação no leilão. Somente após clicar no campo “OUTORGA DE PODERES” o usuário poderá clicar no campo “ACEITE” destas condições. Se pessoa jurídica, deverá, adicionalmente, encaminhar ao leiloeiro, em até 24 (vinte e quatro) horas do início do leilão, cópia autenticada do Contrato Social ou Estatuto Social acompanhado da Ata de Eleição da Diretoria, objetivando a comprovação dos poderes detidos pelo ofertante em nome da pessoa jurídica.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Com relação ao direito de preferência, por força de acordo homologado nos autos e entendimento mútuo, os herdeiros renunciaram ao direito de preferência, o que se estende aos advogados e pessoas interpostas pelos mesmos, sob pena de fraude. **Considerando que os imóveis estão alugados, conforme contratos de locações anexados aos autos, caberá aos respectivos locatários o direito de preferência na aquisição dos imóveis, sendo certo que o detentor do direito, no momento da habilitação no Portal deverá se identificar como “sou parte envolvida no processo”, anexando cópia dos documentos que comprovem o direito de preferência, que será verificado pelo Leiloeiro e, se em termos, receberá uma habilitação especial para participar do leilão em igualdade de oferta.**

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: i) **APARTAMENTO 504, NA RUA CONDE DE BONFIM, Nº 1.156**, com 60/2248 do terreno e com uma vaga na garagem entre os pilotis, na freguesia do Engenho Velho (Bairro Tijuca), nesta cidade. Imóvel registrado no 11º Ofício do Registro de Imóveis, sob a matrícula 26.083. Possui área edificada de 68 metros quadrados, idade 55 anos, sob a inscrição municipal 0.057.304-8. O prédio possui portaria 24 horas, salão de festas, elevador, vaga na garagem, conforme informação prestada pelo porteiro. Trata-se de um imóvel residencial composto por: sala estar/jantar, cozinha/ área de serviço, dependência completa e 1 banheiro social. O apartamento possui vista para a comunidade do Borel. **AVALIAÇÃO: R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais);** ii) **APARTAMENTO 102, NA RUA TENENTE VIEIRA SAMPAIO, Nº 125**, e a correspondente fração ideal de 1/12 do respectivo terreno, na freguesia do Espírito Santo (Bairro Rio Cumprido), nesta cidade. Imóvel transcrito no livro 3-BC sob o nº 29562, à fls. 151, do 7º Ofício do Registro de Imóveis, cabendo ao arrematante promover a abertura de matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, arcando integralmente com todos os custos, emolumentos e providências necessárias. Possui área edificada de 50 metros quadrados, idade 1954, sob a inscrição municipal 0.164.573-8. Prédio de construção antiga, localizado em rua sem saída de aclave, recuada do alinhamento da via pública, em estrutura de concreto armado e alvenaria de tijolos, fachada revestida em argamassa, varanda embutida, algumas envidraçadas, janelas em esquadrias de alumínio. Prédio residencial multifamiliar, constituído de quatro pavimentos com três unidades por andar. À frente da construção muro baixo, com grade, e interfone, área aberta na frente e na lateral direita, jardineira com plantas e piso em cerâmica. Acesso ao interior do prédio pela lateral direita, porta em ferro com vidro, hall modesto, corredor de circulação com piso em cerâmica vermelha. Escadas de acesso em mármore. Não possui elevador. **AVALIAÇÃO: R\$ 275.000,00 (duzentos e setenta e cinco mil reais).**

ÔNUS; GRAVAMES; RECURSOS E/OU PRECESSOS PENDENTES: De acordo com as certidões anexadas aos autos, os imóveis estão registrados em nome do inventariado, casado sob o regime da comunhão universal de bens com MARIA DO CARMO GELMA FARINHAS, a qual figura nos autos na qualidade de inventariante e meeira, não constando pesar ônus, gravames e/ou recursos pendentes.

DÉBITOS DOS IMÓVEIS: Ambos os imóveis se encontram com as obrigações condominiais regularizadas, inexistindo débitos pendentes até a presente data. i) **Apto 504, na Rua Conde de Bonfim, 1.156 – IPTU: Quitado; FUNESBOM (taxa de incêndio)** no valor de **R\$ 128,18**, referente ao exercício de 2025, além dos exercícios de 2023 e 2024 em fase de inscrição em dívida ativa; ii) **Apto 102, na Rua Tenente Vieira Sampaio, 125 – IPTU: Isento; FUNESBOM (taxa de incêndio)** no valor de **R\$ 167,48**, referente ao exercício de 2023 a 2025.

CONDIÇÕES DA ALIENAÇÃO: 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. O arrematante EM HIPÓTESE ALGUMA restará obrigado perante terceiros a pagar dívidas dos imóveis salvo as posteriores à arrematação ou imissão.

DO PAGAMENTO – A arrematação será feita à vista, mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, através de depósito judicial ou por meio eletrônico, na forma do art. 892 do

Código de Processo Civil, sendo aceito o pagamento inicial de 30% do valor do lançado em até 24h, a título de caução, e o saldo restante de 70% em até 15 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 (clique 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(s) arrematante(s) no prazo estipulado, o Juízo será comunicado do fato e informando, também, dos lances 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 mínimo de 5% (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. Outrossim, conforme prevê os parágrafos 3º e 4º, do artigo 7º, da RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro público fará jus à comissão prevista no *caput*, sendo certo que, caso o valor de arrematação for superior ao crédito exequente, a comissão do leiloeiro público, bem como as despesas empregadas para a realização das praças, poderá ser deduzida do produto da arrematação.

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, através da Conta Digital “Superbid Pay”, escolhendo a forma de pagamento de sua preferência (Boleto Bancário ou Utilizar Saldo “Superbid Pay”) conforme disponível na seção “MINHA CONTA do Portal www.brameleiloes.com.br. A conta digital “Superbid Pay” é uma conta de pagamento na modalidade pré-paga, de titularidade única e exclusiva do usuário, devidamente autorizada pelo Banco Central.

DA VISITAÇÃO - Os imóveis estão ocupados pelos inquilinos, devidamente notificados para ciência da alienação, porém, não será possível a visita pelos interessados. Os imóveis serão vendidos em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontram. Os interessados deverão cientificar-se, previamente, sobre as condições atuais e características dos imóveis 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, suprindo, 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, suprindo, 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 **09/04/2026**. Eu, (Geancimone Barbosa - Responsável pelo Expediente - Mat. 01-23798), o fiz digitar e subscrevo por autorização da MMª. Dra. **VERA MARIA ANDRADE LAGE** - Juíza de Direito.