



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
19ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
AV. ERASMO BRAGA, Nº 115, SALAS 209; 211 E 213-C, CENTRO, RIO DE JANEIRO/RJ
CEP: 20020-903 - TELEFONE (21) 3133-2273 | E-MAIL: cap19vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO LEILÃO HÍBRIDO (PRESENCIAL E ELETRÔNICO) E INTIMAÇÃO, com o prazo de 5 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Procedimento Comum - Despesas Condominiais / Condomínio em Edifício, ora em fase de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, movida por **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CARMEM D'ALMEIDA – CNPJ 02.176.453/0001-07** (Adv.: Dr. Eduardo Pereira de Alvarenga Tavares – OAB/RJ 173.762) em face de **ESPÓLIO DE HELOÍSA RITA XAVIER DE ARAÚJO – CPF 042.677.701-82** (Administrador: Patrícia Simone Xavier De Araújo - Advs.: Dr. Jose Mauricio Tostes Caldas – OAB/RJ 081.927), **processo nº 0169632-55.2019.8.19.0001**, na forma abaixo:

A Excelentíssima Senhora Doutora **RENATA GOMES CASANOVA DE OLIVEIRA E CASTRO**, MMª Juíza de Direito em Exercício perante a 19ª Vara Cível da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, **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 ao(s) devedor(es), seus cônjuges, 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 (Art. 889 e incisos do CPC), que o referido Juízo levará à venda em público leilão, conduzido pelo Leiloeiro Oficial Leandro Dias Brame – JUCERJA 130, através do Portal de Leilões do Leiloeiro Oficial (<https://www.brameleiloes.com.br>), **bem como nas dependências do Fórum Central deste TJRJ**, o bem penhorado e avaliado nos autos do supracitado processo, em condições que se segue:

DO PERÍODO E DAS DATAS DE ENCERRAMENTO DO LEILÃO SIMULTÂNEO – O **1º Leilão Simultâneo** será realizado no dia **14 DE OUTUBRO DE 2026, às 14h00min**, 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 eletrônico estará aberto para lances on-line 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 Simultâneo**, ficando designado, desde já, o dia **21 DE OUTUBRO DE 2026, às 14h00min, para o encerramento do 2º Leilão Simultâneo**, ocasião em que o bem será vendido pela melhor oferta, desde que o lance vencedor não seja inferior ao preço mínimo de **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação, abaixo do qual os lances serão considerados "preço vil" para os fins da lei (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 posteriores em que efetivamente ocorrerá o leilão.

DOS LANCES À VISTA – O interessado em participar do leilão na modalidade **presencial** deverá comparecer no **Átrio do Fórum Central, sito à Avenida Erasmo Braga, nº 115, 5º andar (hall dos elevadores), Centro/RJ**, nos dias e horários acima citados para ofertar lances. Por sua vez, o **pregão eletrônico** será realizado, simultaneamente, através do Portal do leiloeiro Oficial (<https://www.brameleiloes.com.br>). **Ambos os interessados deverão se cadastrar, previamente, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, no referido Portal e se habilitar para participar do leilão.** As ofertas feitas de maneira presencial ou eletrônica serão computadas de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, observando-se o disposto no parágrafo único do artigo 21 da RESOLUÇÃO do CNJ nº 236. 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, será observado o disposto no Art. 843, §§ 1º e 2º, e Art. 892, §§ 2º e 3º, ambos do CPC. O coproprietário do imóvel, o cônjuge ou companheiro(a), o descendente e o ascendente do executado, nesta ordem, e desde que não sejam parte da execução, terão preferência na arrematação e poderão exercer o seu direito no pregão presencial ou diretamente no Portal, ofertando lances em igualdade de oferta com os demais participantes, ficando responsável pelo pagamento da comissão devida. **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 pregão eletrônico em igualdade de oferta.**



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
19ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
AV. ERASMO BRAGA, Nº 115, SALAS 209; 211 E 213-C, CENTRO, RIO DE JANEIRO/RJ
CEP: 20020-903 - TELEFONE (21) 3133-2273 | E-MAIL: cap19vciv@tjrj.jus.br

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: Imóvel de propriedade da ré/executada, penhorado através do Termo de fls. 230 e avaliado através do Laudo de Avaliação Indireta de fls. 844/845, datado de 28/11/2025, a saber: **APARTAMENTO Nº 604, DO EDIFÍCIO SITUADO NA RUA BARÃO DE IPANEMA, Nº 105 E SUPLEMENTAR PELA RUA BARATA RIBEIRO, Nº 707, COPACABANA/RJ**, com 576/100.000 do terreno que se encontra devidamente caracterizado e registrado sob a matrícula nº 31.436, Lº 2J/6, fls.159, no cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis. Dispensa-se 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 de avaliação indireta, o imóvel possui inscrição municipal de nº 0.984.275-8 (IPTU), idade: 1971, área edificada de 70m2. EDIFÍCIO: Prédio no alinhamento da via pública, residencial, condomínio denominado Carmem D´Almeida, dispondo de portaria 24h, três elevadores, dois sociais e um de serviço, play e câmeras de vigilância. DA REGIÃO: Área encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, comércio em todo o bairro, serviços de transportes, como ônibus, metrô, táxis, entre outros aplicativos de transporte, ciclovias, comércio variado, bares e restaurantes, locais para lazer, praia, escolas, centros culturais, templos religiosos e hospitais. **AVALIAÇÃO: R\$ 750.000,00 (Setecentos e Cinquenta Mil Reais).**

ÔNUS E/OU GRAVAMES: De acordo com as certidões anexadas aos autos (Art. 255, XIX, do CNCGJ – Provisamento 83/2022 e Art. 886, VI, do CPC) o imóvel está registrado em do espólio-réu, conforme código R.05 de sua matrícula, constando os seguintes ônus, gravames e/ou processos pendentes: **R.06/PENHORA EM 1º GRAU** do imóvel, proveniente desse processo.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Além do débito condominial exequendo, no valor de **R\$ 233.208,17**, conforme planilha datada de 21/07/2026, o imóvel apresenta débitos de **IPTU no valor de R\$ 39.420,14**, mais acréscimos legais, referente aos exercícios de 2018 a 2026 (cotas 01 a 10) e débitos de **FUNESBOM (taxa de incêndio) no valor de R\$ 744,91**, referente aos exercícios de 2021 a 2025.

CONDIÇÕES DA ALIENAÇÃO: A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais 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.; sub-rogando-se o credor fiduciário, após o pagamento das dívidas *propter rem*, no eventual resíduo da venda; eventual hipoteca extingue-se pela arrematação, cf. art. 1.499, VI, do Código Civil. **O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no art. 826 do CPC até o momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens, com o pagamento de todos os débitos, inclusive despesas e comissão de leiloeiro.**

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 (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 mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.891/32), fará jus o



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
19ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
AV. ERASMO BRAGA, Nº 115, SALAS 209; 211 E 213-C, CENTRO, RIO DE JANEIRO/RJ
CEP: 20020-903 - TELEFONE (21) 3133-2273 | E-MAIL: cap19vciv@tjri.jus.br

leiloeiro público ao ressarcimento das despesas empregadas para a realização da hasta pública, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. **Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro público fará jus à comissão prevista no caput, do artigo 7º, da RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, conforme prevê seu parágrafo 3º.**

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 endereço eletrônico: 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 2 meses a 1 ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Dado e passado nesta Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em **20/08/2026**. Eu, (Solange Dos Santos Garcia - Responsável pelo Expediente - Mat. 01-24156), o fiz digitar e subscrevo por autorização da MMª. Dra. Juíza de Direito **RENATA GOMES CASANOVA DE OLIVEIRA E CASTRO**.

Assinatura Leiloeiro: _____