



JUIZO DE DIREITO DA 04ª VARA CÍVEL
REGIONAL DE CAMPO GRANDE - COMARCA DA CAPITAL / TJ-RJ

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de cobrança e despejo proposta por ESPÓLIO DE JORGE SIMÃO em face de SORVETERIA COSTASUL LTDA-ME e OUTROS (Processo nº 0026487-91.2008.8.19.0205), na forma abaixo:

O MM. Juiz de Direito Dra. ERICA BATISTA DE CASTRO - Juiz Titular do Cartório da 04ª Vara Cível Regional de Campo Grande da Comarca da Capital, RJ, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e possa interessar, especialmente, a **SORVETERIA COSTASUL LTDA – ME**, a **ESPÓLIO DE VIRTO VIEIRA DE SOUZA**, através de sua inventariante **CHRISTIANA COSTA DE SOUZA**, a **ISABEL COSTA DE SOUZA**, a **VITOR COSTA DE SOUZA** e **CHRISTIANA COSTA DE SOUZA**, de que será realizado na modalidade **ELETRÔNICO (online)**, através da plataforma de leilões www.rogeriomenezes.com.br, pelo leiloeiro **Rogério Menezes Nunes**, com escritório à Av. Brasil, nº 51.467 – Campo Grande - Rio de Janeiro / RJ, **o 1º LEILÃO, no dia 07/03/2025, às 11:30h**, sendo apregoado e vendido a quem mais der acima avaliação, e, **o 2º LEILÃO, no dia 10/03/2025, no mesmo horário e local**, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% da avaliação, conforme art. 891 do CPC, **o imóvel: Casa, situada à Estrada de Jacarepaguá, nº 5986 – Jacarepaguá – Rio de Janeiro / RJ. O IMÓVEL:** Casa com comércio na frente, construída em área de 360 m², no bairro do Anil, que apresenta boa infraestrutura e vasta oferta de serviços, como farmácias, escolas, bancos, hospitais, transporte etc. O imóvel fica próximo ao Park Shopping Jacarepaguá. Foi tomada por base as considerações descritas acima e quanto ao terreno, sua localização, dimensões, área construída, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos. **Avaliação realizada por OJA, na forma indireta, foi de R\$650.000,00** (seiscentos e cinquenta mil reais), equivalente a 4,5373 UFIRs, **que atualizada nesta data o valor é de R\$680.585,37 (seiscentos e oitenta mil, quinhentos e oitenta e cinco reais, e centavos)**. De acordo com a certidão de ônus reais do Cartório de RI do Nono Ofício de Registro de Imóveis, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 3.989, onde consta adjudicação compulsória em favor do Espolio-devedor. Consta averbada ação de execução da presente ação. Consta registro de penhora da presente ação. **DÉBITOS FISCAIS / TAXAS DO IMÓVEL:** Conforme certidão de situação fiscal imobiliária (inscrição municipal 05291950) há débitos de IPTU no valor de R\$2.403,00. O leiloeiro está diligenciando para obter valores referente a taxa de incêndio (funebom), o qual será informado até a data do leilão. O imóvel será vendido livre e desembaraçado dos débitos de IPTU e taxa de incêndio, de acordo com o parágrafo único do Art. 130 do CTN. As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral de Justiça - RJ, bem como o presente Edital e os débitos de natureza *propter rem*, serão anexados ao processo. No dia e hora marcados para a abertura do leilão, serão captados lances por até 03 (três) minutos (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no site www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC. **DA PARTICIPAÇÃO E CADASTRAMENTO:** Os interessados em oferecer lances deverão com antecedência mínima de 24 horas do leilão, realizar o cadastro pessoal na plataforma do Leiloeiro (www.rogeriomenezes.com.br), anexando toda documentação exigida no contrato de

participação (disponível no site), ficando sujeito à aprovação e habilitação. **DA REPRESENTAÇÃO NA ARREMATACÃO:** Os Representantes Legais deverão, no ato do cadastramento anexar procuração, sendo a outorgante pessoa jurídica, incluir o contrato social da empresa. **DAS CONDIÇÕES DE VENDA:** A plataforma estará disponível ao recebimento dos lances com no mínimo 07 (sete) dias de antecedência do início do leilão. Os interessados poderão previamente enviar seus lances, não sendo passível de desistência após oferecido o lance. No dia e hora marcados para a abertura do leilão, serão captados lances por até 03 (três) minutos (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. Ficam cientes os interessados que as despesas, os custos e tudo o que mais se fizer necessário no prosseguimento com a arrematação, relativos à transferência patrimonial dos bens e constituição de advogado ou defensor público, correrão por exclusiva conta do arrematante. **DO PAGAMENTO À VISTA:** (artigo 892 do NCPC). Forma de pagamento apenas para o vencedor do leilão online. Salvo disposição judicial diversa ou arrematação a prazo, o arrematante deverá efetuar o pagamento de imediato após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial (boleto bancário) em favor do Juízo sob pena de desfazimento da arrematação. Ficam cientes os interessados, que a arrematação será efetivada mediante o pagamento do sinal (integral) e a comissão do leiloeiro, no prazo de 24 horas. Decorrido tal prazo sem a comprovação de tais pagamentos, será aproveitado o lance anterior e submetido a apreciação do juízo, consoante art. 26 da Resolução 236/16 do CNJ. **DO PAGAMENTO PARCELADO (artigo 895 do NCPC):** Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar: (I) até o início do primeiro leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, ou seja acima de 50% da avaliação. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, com as devidas correções monetárias, por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (art. 895, §1º, do CPC). A proposta deverá ser encaminhada por escrito ao e-mail: juridico@rogeriomenezes.com.br e/ou anexado nos autos do processo, a qual será submetida à apreciação do Juízo. A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (art. 895, §7º, do CPC). **DA COMISSÃO DO LEILOEIRO, DO REEMBOLSO DAS DESPESAS E DE SEU PAGAMENTO:** Dispõe o art. 7º, Caput, da Resolução 236/2016 do CNJ, que além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser 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 21.981/1932), a cargo do arrematante, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição do valor das despesas para a realização das praças. O arrematante deverá pagar no ato da arrematação a comissão do leiloeiro (independentemente da forma de pagamento adotada), a qual não está incluída no valor do lance, por meio de transferência bancária ou outro meio a ser indicado pelo próprio Leiloeiro. Decorridos os prazos sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos acima informados, o leiloeiro comunicará de imediato ao Juízo, para que sejam aplicadas as devidas sanções, ficando impedido o arrematante de participar dos leilões realizados pela plataforma do leiloeiro. Faça constar que o art. 358 do Código Penal tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um 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. **DAS CUSTAS JUDICIAIS:** É de total encargo do arrematante pagar as custas judiciais referente a arrematação, carta de arrematação e

expedição de mandado de imissão de posse, caso seja necessário. Dado e passado nesta cidade, aos vinte e dois dias do mês de janeiro de dois mil e vinte e cinco. Eu, ___ Lindenberg de Souza Gonçalves – Chefe da Serventia - Matr. 01/30708, digitei. E eu, ___ Lindenberg de Souza Gonçalves – Chefe da Serventia - Matr. 01/30708, o subscrevo.