



Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro

JUIZO DE DIREITO DA 44ª VARA CÍVEL
COMARCA DA CAPITAL / RJ

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da carta precatória para alienação judicial oriunda da ação de inventário proposta por DANIELA SODRE NETTO em face de ESPÓLIO DE JOSE CANDIDO DE GODOY NETTO (Processo nº 0904784-84.2023.8.19.0001), na forma abaixo:

O MM. Juiz de Direito Dr. ANTÔNIO LUIZ DA FONSECA LUCHESE - Juiz em Exercício do Cartório da 44ª Vara Cível da Comarca da Capital, RJ, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e possa interessar, especialmente, a **ESPÓLIO DE JOSE CANDIDO DE GODOY NETTO**, através de seu inventariante dativo **BRIZOLA E JAPUR ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL**, a **JOSE CANDIDO DE GODOY NETTO FILHO**, a **ESPOLIO DE GUAIRA FOLHA DE GODOY NETTO**, através de seu inventariante **JOSE CANDIDO DE GODOY NETTO FILHO** e a **MAÍRA FOLHA DE GODOY NETTO**, através de seu curador **MOISÉS FOLHA**, 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 30/05/2025, às 11:30h**, sendo apregado e vendido a quem mais der acima avaliação, e, **o 2º LEILÃO, no dia 02/06/2025, no mesmo horário e local**, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% da avaliação, conforme art. 891 do CPC, **o imóvel: Apartamento 102, situado à Avenida Vieira Souto, nº 208 – Ipanema – Rio de Janeiro / RJ**. Conforme o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (i.e. 132196895), datado do ano 2021, **O IMÓVEL**: composto por varanda, salão em 3 (três) ambientes, 3 (três) suítes, lavabo, banheiro social, copa-cozinha, dependências, 2 (duas) vagas de garagem, 190 m2 e planta em formato lâmina (frente/fundos). **DO PRÉDIO**: possui 11 andares (pavimentos), 2 apartamentos por andar, elevadores, portaria, fachada em mármore branco e vidro. **A avaliação fixada pelo Juízo foi de R\$7.000.000,00 (sete milhões de reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do Cartório de RI do quinto Ofício de Registro de Imóveis, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 36.301. Consta averbada indisponibilidade determinada pelo juízo da 2ª vara cível de Camaquã/RS, datado de 28/10/2010. Consta registro de penhora, oriundo do processo 0128022-25.2010.8.19.0001, determinado pelo juízo da 51ª vara cível da comarca da Capital/RJ e certidão da 1ª vara cível da comarca de Camaquã/RS. Consta averbada existência de ação, oriunda do processo 0000518-51.2016.8.21.0007 (5001970-11.2016.8.21.0007), determinada pelo juízo da 2ª vara cível de Camaquã/RS. Consta averbada indisponibilidade, oriunda do processo 0043461-30.2009.8.21.0007 (5000052-16.2009.8.21.0007), determinada pelo juízo da 1ª vara cível de Camaquã/RS. Constam prenotados: sob o número 502651, em 11/05/2009, 1ª vara cível de Camaquã, de 24/04/2009; sob o nº 513499 em 04/02/2010, gravame, de 18/11/2009; sob o nº 532526 em 27/06/2011, gravames, da 2ª vara cível, de 14/06/2011; e sob o nº 603865 em 28/02/2018, levantamento de gravames, da 1ª vara cível – Comarca de Camaquã, de 29/08/2017. **DÉBITOS FISCAIS / TAXAS DO IMÓVEL**: Conforme certidão de situação fiscal imobiliária (inscrição municipal 12053518) há débitos de IPTU no valor de R\$26.326,32. Conforme certidão de Funesbom (CBMERJ nº 494930-1) há débitos referente à taxa de incêndio no valor de R\$190,28. Quanto a débitos de condomínio, o leiloeiro está diligenciando para obter

informações de possíveis valores em aberto, o qual será informado até a realização do leilão. O imóvel será vendido livre e desembaraçado dos débitos de Condomínio, 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 ARREMATÇÃO:** 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. Conforme determinado pelo Douto Juízo (i.e. 133211810) foi deferida desde já a comissão do leiloeiro no valor de 5% sobre o produto da arrematação, ou no valor de 2,5% sobre o valor da dívida (e não do acordo) para o caso de acordo, pagamento voluntário do débito, remissão ou adjudicação, acrescido do valor das despesas comprovadamente realizadas em todos os casos. 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. Faço 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 dias do mês de março de dois mil e vinte e cinco. Eu, Fernanda Maria de Souza Moraes - Técnico de Atividade Judiciária - Matr. 01/23361, digitei. E eu, Marcio Celani Barbosa - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/27568, o subscrevo.