

51ª Vara Cível do Foro da Comarca do Rio de Janeiro/RJ

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação do Executado **Matilde da Costa Gonçalves** (CPF 058.919.757-69), **Maria da Graça dos Reis Costa Pedroso** (CPF 058.919.767-30) e seu cônjuge **Rogério Tomás Pedroso** (CPF 058-919.797-56), **José Antônio Reis Costa** (CPF 058.919.847-50) e sua cônjuge **Maria do Rosário Guimarães Mota Ferreira Costa** (CPF 058.919.877-75) e **Alvaro da Silva Martinho** (CPF 058.919.807-62) e sua cônjuge **Preciosa da Silva Grilo Martinho** (CPF 058.919.837-88), nos autos da **Ação de Extinção de Condomínio** requerida por **Armando Gomes da Costa, Maria Helena Costa Nogueira e Paulo Cesar Nogueira**. Processo nº **0407297-29.2016.8.19.0001**.

A Dra. **Maria Aparecida da Costa Bastos**, Juíza de Direito da 51ª Vara Cível do Foro da Comarca de Rio de Janeiro/RJ, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**Do Leilão** – O 1º Leilão terá início no dia **21/08/26**, às **11h00** e se encerrará às **16h00 do mesmo dia**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **24/08/26**, às **11h00** e se encerrará às **16h00 do mesmo dia**.

**Do Condutor do Leilão** – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Marcus Vinicius Yoshimi Uebara, matriculado na JUCERJA sob nº 325, e será realizada por meio eletrônico através da plataforma DESTAK LEILÕES no site [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br).

**Do Valor** – No 1º Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2º Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

**Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado)** – O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante, por depósito judicial de acordo com o artigo 892 do CPC.

**Dos Lances** – Os lances deverão ser ofertados pela internet, através da plataforma [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br). Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

**Da Comissão** – A comissão devida à leiloeira deverá ser paga à vista pelo arrematante no equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance vencedor, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

**Venda Direta** - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, fica desde já autorizada a venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de

Alienação Particular, conforme art. 879, I do CPC e Provimento CSM nº 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado para a oferta de seu lance na plataforma [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br), desde que respeitadas as regras já estipuladas neste edital, devendo esta Alienação ser conduzida por leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário conforme art. 880 do CPC, sendo assim devida a sua comissão. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas serão condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Quaisquer propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha finalizado negativo, também estarão sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento do percentual a título de comissionamento, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

**Da Desistência** – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião do não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira, o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital.

**Da Preferência Legal** – O(s) coproprietário(s) do bem tem direito de preferência, nos termos dos arts. 843, parágrafo primeiro, e 889, II, do Novo CPC.

**Dos Débitos** – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

**Do Cancelamento do Leilão** – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remição da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos da leiloeira, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

#### **Bens:**

I – Sala 1912 do edifício situado na Praça Olavo Bilac nº 28 e sua correspondente fração ideal de 122/60.000 do respectivo terreno, que mede: 47,75m de frente para a Praça Olavo Bilac, do lado direito (Rua Buenos Aires) 11,77m, 9,42m em curva de concordância de raio

de 6,00 com a aludida Praça Olavo Bilac; lado esquerdo (Rua do Rosário) 9,15m, mais 9,42m em curva de concordância com raio de 6,00m com a Praça Olavo Bilac; 57,11m pelos fundos em 3 segmentos de 27,40m, 2,91m e 26,80m, confrontando com os prédios n°s 97 da Rua Buenos Aires e 158 da Rua do Rosário. Imóvel objeto da matrícula n° 75683 do 2° ORI do Rio de Janeiro/RJ e com Inscrição Municipal sob n° 1.224.523-9.

De acordo com o laudo de avaliação de fls. 467 o imóvel possui uma área de 42m², está fechado e desocupado. Localizado na Praça Olavo Bilac, n° 28, Sala 1912, Centro, Rio de Janeiro/RJ.

**Ônus da Matrícula** – Consta na R.4 (12/07/2000) penhora em favor do Município do Rio de Janeiro, nos autos do processo n° 1-0000002170/1999 da 3ª Vara da Fazenda Pública desta cidade. Consta na R.5 (22/09/2000) penhora em favor do Município do Rio de Janeiro, nos autos do processo n° 1-1965/1997 da 3ª Vara da Fazenda Pública desta cidade. Consta na R.6 (01/03/2004) penhora em favor do Município do Rio de Janeiro, nos autos do processo n° 2002.120.050849-2 da 12ª Vara da Fazenda Pública desta cidade.

**Avaliação do bem** – (agosto/2024) – R\$110.000,00.

**II** – Sala 1913 do edifício situado na Praça Olavo Bilac n° 28 e sua correspondente fração ideal de 127/60.000 do respectivo terreno, que mede: 47.75m de frente para a Praça Olavo Bilac, do lado direito (Rua Buenos Aires) 11,77m, 9,42m em curva de concordância de raio de 6,00 com a aludida Praça Olavo Bilac; lado esquerdo (Rua do Rosário) 9,15m, mais 9,42m em curva de concordância com raio de 6,00m com a Praça Olavo Bilac; 57,11m pelos fundos em 3 segmentos de 27,40m, 2,91m e 26,80m, confrontando com os prédios n°s 97 da Rua Buenos Aires e 158 da Rua do Rosário. Imóvel objeto da matrícula n° 75684 do 2° ORI do Rio de Janeiro/RJ e com Inscrição Municipal sob n° 1.224.524-7.

De acordo com o laudo de avaliação de fls. 349 a sala possui uma área edificada de 42m². Localizada na Praça Olavo Bilac, n° 28, Sala 1913, Centro, Rio de Janeiro/RJ.

**Ônus da Matrícula** – Consta na R.4 (29/09/1999) penhora em favor do Município do Rio de Janeiro, nos autos do processo n° 2337/99 da 4ª Vara da Fazenda Pública desta cidade. Consta na R.5 (30/04/2004) penhora em favor do Município do Rio de Janeiro, nos autos do processo n° 2002.120.068589-4 da 12ª Vara da Fazenda Pública desta cidade.

**Avaliação do bem** – (agosto/2023) – R\$160.000,00 que atualizada até maio/2026 perfaz R\$181.256,35. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

**III** – Vaga de garagem 407 do edifício situado na Rua Buenos Aires, 101 com numeração suplementar pela Praça Olavo Bilac n° 28 e sua correspondente fração ideal de 39/60.000 do respectivo terreno, que mede: 47.75m de frente para a Praça Olavo Bilac, do lado direito (Rua Buenos Aires) 11,77m, 9,42m em curva de concordância de raio de 6,00 com a aludida Praça Olavo Bilac; lado esquerdo (Rua do Rosário) 9,15m, mais 9,42m em curva de concordância com raio de 6,00m com a Praça Olavo Bilac; 57,11m pelos fundos em 3 segmentos de 27,40m, 2,91m e 26,80m, confrontando com os prédios n°s 97 da Rua

Buenos Aires e 158 da Rua do Rosário. Imóvel objeto da matrícula nº 75686 do 2º ORI do Rio de Janeiro/RJ e com Inscrição Municipal sob nº 1.224.599-9.

De acordo com o laudo de avaliação de fls. 270/271 o prédio possui um elevador para transporte dos veículos até as vagas. Localizado na Rua Buenos Aires, nº 101 com numeração suplementar pela Praça Olavo Bilac, nº 28, Centro, Rio de Janeiro/RJ.

**Ônus da Matrícula** – Nada consta.

**Avaliação do bem** – (agosto/2021) – R\$22.000,00 que atualizada até maio/2026 perfaz R\$28.414,26. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

**Condições** – Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, eventuais débitos, localização exata e estado de conservação antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas na plataforma [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br) são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

**Intimação** – Ficam os Executados e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC.

Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. Nada mais.

Rio de Janeiro, 19 de maio de 2026.

**Maria Aparecida da Costa Bastos**

Juíza de Direito