

COMARCA DE MIGUEL PEREIRA - RJ
JUÍZO DE DIREITO DA VARA ÚNICA

EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO LEILÃO, NA MODALIDADE ELETRÔNICA (on-line) E INTIMAÇÃO, com prazo de 20 (vinte) dias, extraído dos autos do Processo nº 0001710-58.2017.8.19.0033, referente a Ação de Cobrança proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PIONEIROS em face de ROBERTO GALHARDI DE MACEDO e SAMANTA DE MELO NASCIMENTO, na forma abaixo:

A Doutora PRISCILA PAVANI - Juíza de Direito em Exercício na Vara acima, faz saber aos que o presente Edital virem, dele conhecimento tiverem ou interessar possa, especialmente aos Devedores supramencionados, aos Promitentes Cedentes Lourdes dos Anjos Xantre Costa (meeira), Vania Cristina Costa Chuva, e Fábio Xantre Costa, na qualidade, respectivamente de viúva, herdeiros e/ou sucessores de Alcides Costa, bem como a quaisquer interessados, de que pela Leiloeira Pública Silvani Lopes Dias, devidamente credenciada perante o Egrégio TJRJ, inscrita na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ob o nº. 041, e-mail: leiloeirasilvanidias@gmail.com e telefone: (21) 2220-1461, será realizado no dia 07/10/2026, com início às 14:00 horas e encerramento previsto para às 14h30min. (*previsão), através do portal eletrônico da pregoeira: www.leiloeirasilvani.com.br, o Primeiro Público Leilão na modalidade eletrônica (on-line), do imóvel abaixo mencionado, para venda a quem mais der e maior lance oferecer, desde que por preço não inferior a avaliação ao mesmo atribuída de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), e, não havendo licitantes, será realizado no dia 15/10/2026, também com início às 14:00 horas e encerramento previsto para às 14h30min. (*previsão), através do mesmo portal em epígrafe, o Segundo Público Leilão na mesma modalidade eletrônica (on-line) do dito imóvel, para venda a quem mais der e maior lance oferecer, desde que por preço não inferior a 50% de sua avaliação, ou seja, R\$ 100.000,00 (cem mil reais), na forma abaixo:

- Dados do imóvel constante do Termo de Penhora de id. 558 e descrito no Laudo de Avaliação Indireta de id.612.

- RUA JOAQUIM PEREIRA SOARES Nº 226 - APTO. 206 - MIGUEL PEREIRA/RJ. EDIFÍCIO PIONEIROS. Com área construída de 28,00m², com as seguintes acomodações: quarto, sala conjugada e banheiro. O imóvel está localizado em local servido por água encanada, Light, com acesso a telefonia móvel e internet; **avaliado** em 24/02/2026, por **R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).**

De acordo com a Certidão constante do id.451/453, expedida em 31/05/2022, pelo Cartório do Ofício Único de Miguel Pereira/RJ, o imóvel está matriculado no Livro 3 - no. 1455, transcrito em nome de Alcides Costa, com a fração ideal de 1/32 avos dos lotes 33, 34 e 35, da quadra 4, do loteamento feito de uma área desmembrada do imóvel denominado "Sítio Santa Maria", sito no perímetro urbano e rural deste 1º distrito de Miguel Pereira, medindo os referidos lotes, em conjunto, de frente 48,00m para a Rua C; na linha dos fundos 82,00m, dando para uma servidão de passagem; pelo lado direito 26,00m, confrontando com o lote 36 e pelo lado esquerdo 37,00m, confrontando com o lote 32, com área total de 2.093,00m², cujos lotes foram divididos em 32 frações ideais, onde está planejado a construção de um edifício que terá denominação de "Pioneiros".

Consta ainda na dita certidão: **Averbação nº 1**, que foi apresentada a petição firmada por Alcides da Costa, com a qual foi procedida a averbação do apartamento nº 167/206, com quarto, sala conjugada, banheiro e quitinete do “Edifício Pioneiros”, tudo de acordo com a certidão expedida pelo processo nº 296, da Prefeitura desta cidade e certificado nº 054/71 do INRS que já se encontra arquivado.

Na Prefeitura o imóvel tem cadastro imobiliário nº 13.599, lá constando como proprietário Alcides Costa e como possuidora Lourdes dos Anjos Xantre Costa; estando lançado com logradouro: Rua José Bonelli no. 167 - Apto. 206 - Miguel Pereira/RJ.

De acordo com os elementos dos Autos do processo - id. 10, usque fls. 16/22, Lourdes dos Anjos Xantre Costa (viúva de Alcides Costa e meeira do imóvel em tela) e os herdeiros do falecido: Vania Cristina Costa Chuva, assistida de seu marido Fernando Augusto Romeiro Chuva e Fábio Xantre Costa, detentores cada um de 25% do bem, através do Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos Hereditários, datado de 05/03/2015, cederam seus direitos hereditários ao dito imóvel aos Devedores Roberto Galhardi de Macedo e Samanta de Melo Nascimento; constando que os cessionários quitaram integralmente o preço da aquisição.

Ficam cientes os interessados na aquisição de que no ato da arrematação serão pagos: preço a vista ou a prazo de até 15 dias, mediante apresentação da caução de 30% sobre o valor ofertado, comissão da leiloeira de 5% e após, custas judiciais de 1%, conforme tabela; cientes ainda de que os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os denatureza *propter rem* - (**impostos, taxas e cotas condominiais**), **vencidas até a data do leilão (arrematação)**, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência; tudo de acordo com o parágrafo único, do artigo 884, parágrafo único do art. 891, art. 892, § 1º, do art. 901 e art. 908 e seus parágrafos, todos do CPC e parágrafo único do art. 130 do CTN. **Cientes ainda de que a aquisição por parte do arrematante se fará de forma originária.** Será responsabilidade do arrematante a apresentação ao Juízo dos requerimentos objetivando a obtenção da Carta de Arrematação, a Imissão na Posse e a baixa dos gravames incidentes sobre o imóvel.

Seguem abaixo as condições da hasta pública.

Dos lanços eletrônicos (online): 1- poderão ser realizados de acordo com as datas previstas no presente edital. 2- O cadastro e os lanços online serão efetuados exclusivamente perante a leiloeira pública oficial encarregada do certame pelo sítio eletrônico já informado - (**www.leiloeirasilvani.com.br**); 3- O interessado em participar do leilão deverá cadastrar-se previamente no site já informado com antecedência mínima de 48 horas da data do evento e de modo absolutamente gratuito ficando o interessado responsável civil e criminalmente pelas informações lançadas no preenchimento do aludido cadastro, oportunidade em que preencherá os dados pessoais e aceitará as condições de participação previstas neste Edital e no Termo de Compromisso constante do sítio eletrônico e deverá enviar cópias de todos os documentos lá mencionados; 4- a aprovação do cadastro será confirmada por meio do e-mail informado pelo usuário, tornando-se indispensável mantê-lo válido e regularmente atualizado. 5- Os lanços online serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. Assim, diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados, dependentes de uma série de fatores alheios ao controle pelo provedor, a leiloeira não se responsabiliza por lanços ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do lote. 6- Todos os lanços efetuados por usuário certificado não serão passíveis de

arrependimento. 7- As alienações são feitas em caráter “ad-corpus” sendo que as áreas mencionadas neste Edital são meramente enunciativas. O imóvel será vendido no estado em que se encontra, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. 8- Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação do bem, bem como de eventuais restrições para construção, averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras. 9- Assinado o auto de arrematação pelo Juiz, pelo Arrematante e pela Leiloeira, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes Embargos dos Executados - Art. 903, do CPC. 10 - Se o arrematante não honrar com o pagamento referido no prazo mencionado, configurar-se-á a desistência da arrematação, ficando impedido de participar de novos leilões judiciais - Art. 897, do CPC, aplicando-se-lhe multa, a qual se reverterá em favor do credor e, responderá pelas despesas processuais respectivas bem como pela comissão da leiloeira.

NOTAS IMPORTANTES:

***O HORÁRIO INFORMADO NESTE EDITAL PARA ENCERRAMENTO DO PREGÃO É UMA PREVISÃO**, vez que, havendo oferecimento de lance para aquisição do bem minutos ou segundos antes de tal horário de encerramento, o sistema automaticamente continuará a receber outros lances, propiciando assim, que todos possam licitar nas mesmas condições de igualdade, e, somente será efetivamente encerrado o embate, decorridos três minutos sem que haja qualquer nova oferta.

*É recomendado **NÃO DEIXAR O SEU LANÇO PARA O ÚLTIMO SEGUNDO**, pois trata-se de sistema eletrônico, sobre o qual a leiloeira pública não possui ingerência e qualquer falha de sinal/conexão pode ocasionar o encerramento do Leilão no horário previsto para tanto.

Quem desejar arrematar o imóvel mediante pagamento parcelado, deverá observar o disposto no Art. 895 do CPC, cuja transcrição encontra-se no site da leiloeira.

A arrematação far-se-á mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante ou, no prazo de até 15 dias, mediante caução de 30% (trinta por cento) por meio de guia judicial - Art. 892, do CPC; devendo ainda o arrematante pagar no ato da arrematação a comissão da leiloeira de 5% (cinco por cento), sobre o valor ofertado; comissão essa que será devida também no caso de adjudicação. Serão também pagas pelo arrematante as custas judiciais de 1%, conforme tabela. O preço da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S/A. (obtida através do site www.bb.com.br), nos prazos previstos acima, bem como deverá ser depositada na conta corrente da Sr^a. Leiloeira a comissão, à vista, no prazo de 24 horas do término do leilão, através de depósito bancário, DOC ou TED. A conta corrente da leiloeira será informada através de e-mail ou contato telefônico. Decorridos o prazo sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para aplicação das medidas legais cabíveis.

No caso de quaisquer das Partes praticarem atos, conjunta ou separadamente, que possam ensejar a suspensão ou a extinção da execução, pagará na medida de suas responsabilidades, a comissão da leiloeira na ordem de 2,5% do valor da avaliação, na

forma do art. 7º, § 3º. da Resolução o CNJ no. 236, de 13/07/2016, bem como o reembolso integral das despesas adiantadas para a realização do leilão.

Ficam por meio deste Edital intimadas sobre a realização do leilão do imóvel penhorado as Partes, Credor Pignoratício, Hipotecário, Anticrético, Fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, os Usufrutuários, o Coproprietário de bem indivisível, que não forem intimados pessoalmente. Para que chegue ao conhecimento de todos os interessados e para Intimação, foi expedido o presente Edital, que será afixado no local de costume e publicado no site da leiloeira. Rio de Janeiro/RJ, 26 de agosto de 2026. Eu, **(Ingrid Laport Santos. - Titular do Cartório)**, o fiz digitar e assino por autorização da MMª. Drª. Juíza de Direito.