COMARCA DA CAPITAL - RJ
JUÍZO DE DIREITO DA 48ª VARA CÍVEL

EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO LEILÃO, NA MODALIDADE ELETRÔNICA (on-line) E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos do **Processo nº 0969291-54.2023.8.19.0001,** referente a Ação de Cobrança proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CONDUSA** em face de **MARIA APPARECIDA NUSSBAUM,** na forma abaixo**:**

O Doutor MAURO NICOLAU JUNIOR - Juiz de Direito Titular da Vara acima, faz saber aos que o presente Edital virem, dele conhecimento tiverem ou interessar possa, **especialmente à Devedora supramencionada** e também a quaisquer outros interessados, que pela **Leiloeira Pública Silvani Lopes Dias,** devidamente credenciada perante o Egrégio TJRJ**,** inscrita na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o no. 041, e-mail: leiloeirasilvanidias@gmail.com e telefone: (21) 2220-146, **será realizado no dia 25/11/2026, com inicio às 12:00 horas e encerramento previsto para as 12h30min. (*previsão), através do portal eletrônico da pregoeira: www.leiloeirasilvani.com.br**, o **Primeiro Público Leilão na modalidade eletrônica (on-line), do Direito e Ação a aquisição do imóvel abaixo informado, para venda a quem mais der e maior lanço oferecer, desde que por preço não inferior ao valor da avaliação ao mesmo atribuída pela Parte Ré no evento 269 e homologada pelo douto Juízo, conforme evento 318, no importe de R$ 204.075,69 (duzentos e quatro mil, setenta e cinco reais e sessenta e nove centavos), e, não havendo licitantes, será realizado no dia 03/12/2026, também com início às 12:00 horas e encerramento previsto para as 12h30min. (*previsão), através do mesmo portal acima, o Segundo Público Leilão na modalidade eletrônica (on-line) do bem, para venda a quem mais der e maior lanço oferecer, desde que por preço não inferior a 50% (cinquenta por cento) de sua avaliação, ou seja, R$ 102.037,85 (cento e dois mil, trinta e sete reais e oitenta e cinco centavos),** como se segue:

- Dados do imóvel penhorado conforme r. Despacho de evento 47 e nos Laudos de Avaliação - eventos 195 e 262.

- RUA DA ASSEMBLÉIA Nº 45 - SALA COMERCIAL 1001 - CENTRO - RIO DE JANEIRO/RJ, com as características e confrontações constantes da matrícula 45.335, do 7º Ofício do Registro de Imóveis. O Edifício: Construção datada de 1958, de ocupação comercial, construída com estrutura de concreto armado e alvenaria de tijolos. Fachada de pastilhas brancas e azuis. Sem garagem e sem câmeras. Portaria - horário de 9:00hs às 20:00hs. Prédio com 12 andares. Entrada com escada em mármore, chão de granito, paredes com pintura de chapisco e espelho. Dois elevadores de portas pantográficas automáticas. **Área edificada segundo guia de IPTU 39,00m²**. **A sala:** sala chão de taco e paredes pintadas, dividida em três salas menores, copa com chão em mármore e paredes azulejadas até a metade e após pintadas. **Valor da avaliação atribuída ao imóvel pela Parte Ré, em 03/07/2026 - evento 269 e homologada pelo douto Juízo - evento 318: R$ 204.075,69 (duzentos e quatro mil, setenta e cinco reais e sessenta e nove centavos).**

De acordo com a Certidão expedida pelo Cartório do 7º Ofício do RGI da Cidade do Rio de Janeiro/RJ, o imóvel está matriculado sob o nº 45.832, transcrito em nome de John Roger, casado, adquirido por compra feita a Elvira da Costa Araripe ou Elvira Maria da Costa Araripe e Sady Alves da Costa e sua mulher Lucia Gomes Alves da Costa, conforme escritura de 13/10/1943, lavrada no 16º Ofício desta cidade, livro 398, fls. 91, transcrita neste serviço no livro 3Q, sob o nº 8466, fls. 30, em 03/02/1944, com a

correspondente fração ideal de 1/26 do domínio útil do terreno, foreiro a antiga Prefeitura do Distrito Federal, que mede 6,00m de largura por 20,30m de comprimento, confrontando de um lado com o prédio nº 43 de Ermelinda Guimarães Lima, do outro com o de nº 47 de Elisa Palos e nos fundos com o prédio a Rua São José nº 48, de propriedade do Convento de Santa Tereza. Consta ainda na dita certidão; no **Av – 01: Promessa de Venda –**John Roger e sua mulher Maria Del Pilar Roger, prometeram vender o imóvel objeto da matrícula à Antônio Pereira das Neves, que também assina Antônio J. Pereira das Neves e A.J. Neves, brasileiro, casado, conforme escritura de 14/03/1944, lavrada no 11º Ofício desta cidade, no livro 436, fls. 52, registrada neste serviço no livro 4-B sob o nº 1140, fls. 271, em 23/03/1944; **Av – 02: Promessa de Cessão –** que o promitente comprador, Antônio José Pereira das Neves e sua mulher Gertrudes Gomes Pereira das Neves, prometeram ceder e transferir todos os seus direito a compra do imóvel objeto da matrícula ao Banco Almeida Magalhães S/A., conforme escritura de 20/07/1946, lavrada no tabelião do 6º Ofício desta cidade, no livro 376, fls. 7, averbada sob o nº 4 da inscrição 1140, fls. 271, do livro 4-B, em 17/08/1946 deste serviço (reproduzida às fls. 233 do livro 4-C); **Av – 03: Promessa de Cessão -** o promitente comprador Banco Almeida Magalhães S/A., prometeu ceder e transferir todos os seus direitos a compra do imóvel objeto da matrícula a Construtora Duvivier S/A., conforme escritura de 20/07/1946, lavrada nas notas do tabelião do 6º Ofício desta cidade, no livro 376, fls. 7, averbada sob o nº 6 da inscrição 1140, fls. 271, do livro 4-B, em 13/06/1957; **Av – 04: Promessa de Cessão –** a promitente compradora Construtora Duvivier S/A., prometeu ceder e transferir todos os seus direitos a compra do imóvel objeto da matrícula a Sylvia Berredo Freitas Guimarães, viúva, conforme escritura de 14/08/1957, lavrada nas notas do tabelião do 18º Ofício desta cidade, no livro 1094, fls. 75v, averbada sob o nº 10, inscrição 1140, fls. 271, do livro 4-B, em 11/02/1958 deste serviço (reproduzido as fls. 65 e 95 do livro 4-M); **R – 5: Cessão –** pela escritura de 12/03/2012, lavrada nas notas do tabelião do 12º Ofício desta cidade, no livro nº 3309, fls. 120/121, Sylvia Berredo de Freitas Guimarães, viúva, cedeu todos os seus direitos a compra do imóvel da matrícula a Maria da Apparecida Nussbaum, constando da referida escritura ser o terreno foreiro ao Município do Rio de Janeiro; **R – 6: Penhora** determinada pelo Juízo de Direito da 27ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, nos autos da Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0259596-30.2017.8.19.0001, que Condomínio do Edifício Condusa move em face de Maria da Apparecida Nussbaum, para garantia da dívida no valor de R$ 50.656,89; **Av – 7: Averbação:** por determinação do Juízo de Direito da 27ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, fica atualizado o valor da garantia da dívida constante do ato anterior **(R – 06**), para a importância de R$ 18.479,25, na ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0259596-30.2017.8.19.0001**,** que Condomínio do Edifício Condusa move em face de Maria Aparecida Nussbaum; **R – 8: Penhora:** pelo Juízo de Direito da 48ª Vara Cível da Comarca da Capital, foi o direito e ação do imóvel objeto da matrícula, penhorado para garantia de dívida no valor de R$ 100.292,90, nos autos da Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0969291-54.2023.8.19.0001, que Condomínio do Edifício Condusa move em face de Maria Apparecida Nussbaum.

Na Prefeitura o imóvel tem Cadastro Imobiliário nº 0238210-9, constando ter área de 39,00m², posição de frente, onerado com débitos de IPTU, referentes aos exercícios de 2016 a 2025, no valor de R$ 28.700,83, mais acréscimos legais.

No FUNESBOM o imóvel tem a inscrição de nº 125.419-2, onerado com débitos relativos a 2022, 2024 (inscritos em Dívida Ativa) e 2025, totalizando R$ 366,12, mais acréscimos legais.

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, até a data da arrematação, inclusive os de natureza *propter rem*- (compreendendo impostos, taxas e cotas condominiais), 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.

Será encargo do arrematante apresentar ao Juízo da lide os 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 do preço ofertado, deverá observar e cumprir o disposto no Art. 895 do CPC, cuja transcrição encontra-se no site da leiloeira; ciente de que a Leiloeira atua na qualidade de Auxiliar da Justiça, não tendo alçada para decidir sobre a(s) proposta(s) apresentada(s); o que somente poderá ser deliberado pelo Juízo.

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 Srª. Leiloeira a comissão, à vista, no prazo de 24 horas do término do leilão, através de depósito bancário, TED ou PIX. 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.

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 e Interessados que não forem intimados pessoalmente. Para que chegue ao conhecimento de todos os interessados e para Intimação, foi expedido o presente Edital, que será publicado no portal da leiloeira. Rio de Janeiro/RJ, 15 de outubro de 2026. Eu, **(Simone Sleiman Razuck - Titular do Cartório),** o fiz digitar por autorização do MM. Dr. Juiz de Direito.