



PODER JUDICIÁRIO DO RIO DE JANEIRO FORO CENTRAL

21ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

AV. ERASMO BRAGA, 115, SALAS 373-D, 375-D, 377-D, LAMINA I, 3º ANDAR - CASTELO

RIO DE JANEIRO - RJ - C.E.P.: 20020-903 - Tel.: (21) 3133-2358 - E-mail: cap21vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE ALIENAÇÃO EM LEILÃO JUDICIAL NA FORMA ELETRÔNICA (ON-LINE), COM PRAZO DE 05 DIAS PARA CONHECIMENTO DOS INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S), EXTRAÍDOS DOS AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL proposta por CONDOMÍNIO DOS EDIFÍCIOS MADAME CURIE E LAVOISIER inscrita no CNPJ sob o nº 02.185.810/0001-95 em face de MCL280 PARTICIPAÇÕES LTDA inscrita no CNPJ sob o nº 09.622.117/0001-81, nos autos do PROCESSO Nº 0092462-41.2018.8.19.0001, NA FORMA ABAIXO:

O(A) Doutor(a) **LUIZ EDUARDO DE CASTRO NEVES** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital de Alienação em Leilão Judicial na forma eletrônica, com prazo de 05 (cinco) dias, a todos os interessados e em especial ao(s) Executado(s), que será realizado o público leilão pelo Leiloeiro Público **SÉRGIO LUIS REPRESAS CARDOSO**, com escritório na Rua Dom Gerardo, 63, Sala 711, Centro, Rio de Janeiro, RJ. CEP: 20090-030; Telefones: (21) 99315-4063, (21) 99670-6366, (21) 98577-7550, onde: O **Primeiro Leilão** para venda por valor igual ou superior será no dia **25/05/2020 às 12:00h**, e não havendo lances no primeiro leilão, o **Segundo Leilão** para venda pela melhor oferta será no dia **28/05/2020 às 12:00h**, onde o lance inicial será por valor igual ou superior a 50% da avaliação, sendo certo que os lances serão realizados exclusivamente através do portal do site do leiloeiro: www.sergiorepresasleiloes.com.br, e as propostas para arrematação de forma parcelada serão recebidas exclusivamente através do e-mail sergiorepresas@gmail.com.

DO(S) BEM(NS) OBJETO DO LEILÃO: Conforme o Laudo de Avaliação Indireta de fls. 250/251: **APARTAMENTO Nº 1003, BLOCO B, SITUADO NA RUA BARÃO DE MESQUITA, 280, TIJUCA, RIO DE JANEIRO, RJ, MATRICULADO NO 10º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS SOB O Nº 42857 E NA PREFEITURA SOB O Nº 1.254.439-1 E CL Nº 06638-1. MEDINDO 66M².** DESCRIÇÃO: Do Prédio – O Edifício possui 12 (doze) andares, 08 (oito) apartamentos por andar, play, salão de festas, três elevadores (dois sociais e um de serviço), portaria 24hs, construção do ano de 1998. Do imóvel – O imóvel possui área edificada de 66m², conforme disposto no Carnê do IPTU de 2018 e direito a uma vaga de garagem, conforme descrito no RGI, possui dois quartos, banheiro social, cozinha e dependências de empregada, conforme informação de Mônica da Administração do Condomínio. DAS CONFRONTAÇÕES E DIVISAS: Constituído pelos lotes 10 e 11 da quadra A, do PA 29.672 e 9.026, situados a 81,50m e 105,50m do nº 256 da rua Barão de Mesquita, limitando com a rua Projetada A, por onde também fazem testada e pela qual distam 263,34m e 289,34m da esquina da rua Projetada A com o alinhamento ímpar da Av. Maracanã, esquina está distante 69,30m da divisa dos fundos da casa XVI da vila nº 45 da rua Babilônia, medindo o lote 10, 38,00m de frente pela rua Barão de Mesquita, em duas medições, a 1ª de 24,00m com frente para aquela rua e a 2ª com 14,00m em ligeira curva, limitando com o lote 9 da quadra A, da Shell Brasil S/A (Petróleo), 26,00m nos fundos, em curva externa, pela rua Projetada A; 49,50m à direita, confrontando com o lote 11; e 53,50m a esquerda, confrontando com uma área destinada a serviços públicos, do Município; e o lote 11, 33,00m de frente pela rua Barão de

Mesquita, 29,00m na linha oposta, pela rua projetada A, em duas medições, a 1ª de 9,00m em curva externa e a 2ª em reta de 20,00m; 49,00m à direita, confrontando com o lote 12 da Imobiliária Nova York S/A; 49,50m a esquerda, confrontando com o lote 10. **DA AVALIAÇÃO:** Assim, ante as pesquisas levadas a efeito na região através do site imobiliário ZAP Imóveis para tomada de preço de imóveis semelhantes ao avaliando, considerando-se a sua localização, dimensões, padrão do logradouro e idade, foi avaliado o imóvel objeto de leilão em 12/02/2020 no valor de **R\$ 406.00,00 (Quatrocentos e seis mil reais)**, correspondentes a 114.205,34 UFIR. **INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO:** Ciente os interessados do seguinte: Que o réu foi citado da Execução no index. 132; Que no index. 177 consta deferimento da penhora; Que o Termo de Penhora foi Lavrado no index. 216; Que o Réu foi intimado da Penhora no index. 219 e 228; Que a avaliação do imóvel foi deferida no index. 245; Que o laudo de avaliação foi homologado no index. 265. **DOS DÉBITOS SOBRE O IMÓVEL:** Cientes os interessados que conforme Certidão Enfiteutica atualizada em 23/04/2020, constam débitos de IPTU no valor total aproximado de R\$ 3.782,14 (Três mil setecentos e oitenta e dois reais e quatorze centavos); Constam Débitos de FUNESBOM inerentes aos anos de 2016, 2017, 2018 e 2019 cuja soma monta no valor aproximado de R\$ 373,37 (trezentos e setenta e três reais e trinta e sete centavos); Constam débitos de Condomínio, que atualizado em 22/04/2020 perfaz a quantia de R\$ 20.304,74 (vinte mil trezentos e quatro reais e setenta e quatro centavos), sendo certo que todos os débitos acima apresentados, serão atualizados no ato do leilão. **OBSERVAÇÕES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL PERANTE O RGI:** Cientes os interessados do seguinte: Que conforme consta no AV-2 da matrícula nº 42.857 da Certidão de ônus reais do 10º Ofício de Registro de Imóveis, foi realizada Promessa de Venda em favor de OSÉAS LUCAS DE OLIVEIRA e sua mulher VANDA LUCAS DE OLIVEIRA, contudo, conforme disposto na Sentença proferida nos Embargos à Execução Nº 0023391-15.2019.8.19.0001 às fls. 90/92, restou estabelecido que “...Não há dúvida que o executado é proprietário do imóvel no qual o exequente busca o pagamento das cotas condominiais...” e ainda “...De fato, por meio da referida certidão está demonstrada a cadeia dominial do imóvel, de onde se extrai que o atual proprietário é o executado. Assim, tendo em vista que as cotas condominiais são consideradas obrigações propter rem, o responsável pelo seu adimplemento é o titular do bem imóvel, ou seja, o executado...”; Que no R-15, foi registrada a penhora deste processo 0092462-41.2018.0001; Que posterior ao registro da penhora destes autos, constam averbadas no AV-16, AV-17, AV-18 e AV-19 indisponibilidades em face do Promitente Comprador a pedido da AGÊNCIA NACIONAL DE SAÚDE SUPLEMENTAR (ANS). **DOS LANCES ELETRÔNICO (ONLINE):** **1.** Serão realizados de acordo com as datas e horários previstos no presente edital, sendo certo que os horários considerados neste edital serão sempre o fuso horário de Brasília/DF; **2.** Os interessados no leilão, que será realizado apenas pela modalidade Eletrônica (Online), deverão efetuar o cadastro e ofertar seus lances online exclusivamente através do site do Leiloeiro Público Oficial, pelo seguinte sítio eletrônico: www.sergiorepresasleiloes.com.br; **3.** Os interessados deverão se cadastrar previamente no site www.sergiorepresasleiloes.com.br, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) 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, anexará os documentos requeridos e aceitará as condições de participação previstas neste Edital e no Termo de Compromisso constante do sítio eletrônico; **4.** Somente serão confirmados os cadastros pela internet, após o obrigatório envio das cópias dos documentos a seguir transcritos: a) se pessoa física: Carteira de Identidade, CPF, comprovante de residência e se for casado(a), anexar ainda a Certidão de Casamento e CPF do Cônjuge; b) se pessoa jurídica: CNPJ, contrato social (até a última alteração) ou Declaração de Firma Individual, RG e CPF do representante legal ou do

preposto da pessoa jurídica respectiva, bem como de procuração com poderes para atuar no leilão destes autos, e demais documentos que se fizerem necessários. **5.** A aprovação do cadastro será confirmada através do e-mail informado pelo usuário, tornando-se indispensável mantê-lo válido e regularmente atualizado. **6.** Os Lances 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, o Leiloeiro não se responsabiliza por lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do lote. **7.** Havendo arrematação do bem, 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, podendo ser a mesma enviada pelo leiloeiro), nos prazos previstos neste Edital. **7.1.** Havendo arrematação do bem objeto de leilão, deverá ser depositado na conta corrente do Sr. Leiloeiro/ou de seu Preposto indicado a comissão e despesas do Leilão, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas do término do Leilão, através de depósito bancário, DOC ou TED. **7.2.** A conta corrente para a realização do depósito será informada pelo Sr. Leiloeiro ao arrematante através e-mail ou através de contato telefônico. **7.3.** Decorrido o prazo sem que o(s) arrematantes(s) tenha(m) realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. **8.** Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital. **DAS ADVERTÊNCIAS:** **1** - Ficam intimadas as partes através deste Edital, caso não o sejam pelo Senhor Oficial de Justiça (art. 889 do CPC). **2** – Se Houver: O credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, os promitentes vendedores, promitentes compradores, os usufrutuários, o coproprietário de bem indivisível, bem como o próprio Executado, que não foram intimados pessoalmente, ficam neste ato intimados da realização dos respectivos leilões (art. 889 do CPC). **3** – As alienações são feitas em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. **4** - Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens, bem como, em se tratando de bens imóveis de eventuais restrições para construção, averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras. **5** - **Assinado o auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado. (art. 903 do CPC).** **6** - 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, o qual se reverterá em favor do credor, e responder pelas despesas processuais respectivas, bem como pela comissão do leiloeiro. **7** - Violência ou fraude em arrematação judicial - Art. 358 do Código Penal. Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena – detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. **8** – Na forma do § 1º do Art. 843 do CPC, tratando-se de bem indivisível, é reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado, se houver, a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições, bem como, observar-se-á ainda o artigo 892, §2º e §3º, do CPC. **DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO:** **1. À Vista:** Feito o leilão, o valor apurado será depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC. **2.** O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser pago diretamente a ele pelo arrematante. **2.1.** O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5%, que

será devido nos casos de arrematação ou adjudicação após o início do Primeiro Leilão, o qual não está incluso no montante do lance. **2.2.** Será devido ao Leiloeiro o reembolso integral das despesas adiantadas para a realização do leilão, que serão deduzidas do produto da arrematação, ou no caso de arrematação pelo exequente na forma do artigo 892, §2º e §3º, do CPC, fica o exequente ciente que deverá depositar imediatamente na conta corrente do Leiloeiro o valor das despesas realizadas no leilão. **3.** Outrossim, na hipótese de sustação do leilão por remissão da dívida ou por acordo entre as partes, será devida a comissão ao Leiloeiro, na forma do Art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ nº 236 de 13 de julho de 2016, com reembolso integral das despesas adiantadas para sua realização. **4.** Caso haja interessados em participar do leilão através de oferecimento de lances para pagamento parcelado, poderá apresentar ao Leiloeiro a proposta de aquisição do bem, sempre antes do início de cada leilão, por escrito, através do e-mail sergiorepresas@gmail.com, propostas na forma do Art. 895 do NCPC e seguintes, e não havendo lances on-line para pagamento a vista, a proposta com o maior valor de entrada e menor quantidade de parcelas será declarada como lance vencedor, devendo o arrematante no prazo de até 24 horas efetuar o pagamento referente ao valor da entrada mediante guia judicial, sendo certo, que o início do pagamento das parcelas para quitação do saldo remanescente, será após trinta dias o pagamento do valor da entrada, em parcelas mensais e sucessivas, corrigidas pelo índice da poupança, depositando-as em conta-judicial à disposição do Juízo deste processo (CPC, art. 895, § 1º, 2º), sendo certo, que o próprio imóvel servirá como garantia na forma de hipoteca judicial (CPC, art. 895, § 1º). **5.** Ciente os interessados que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, inciso II, § 7º, do CPC). **6.** Cientes os interessados que os débitos fiscais atrelados ao imóvel serão sub-rogados no produto da hasta, conforme artigo 130, parágrafo único, do CTN. **7.** Ficam sob encargo dos respectivos arrematantes todos os ônus inerentes à transferência da propriedade em seu favor; A partir da data da arrematação todas as despesas, em especial os tributos, as cotas condominiais e as despesas com segurança do imóvel (quando existentes) passarão a ser de inteira responsabilidade do respectivo arrematante.

E para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, foi expedido o presente, para cautelas de estilo. Ficando o(s) Executado(s) intimado(s) da hasta pública, se não for(em) encontrado(s) por intermédio deste Edital, na forma do art. 889, 892 do NCPC. O edital se encontra disponibilizado e publicado. Rio de Janeiro, 11 de maio de 2020. Eu _____ T.J.J. datilografei e Eu _____, titular subscrevo. (ass) **LUIZ EDUARDO DE CASTRO NEVES** – Juiz(a) de Direito.