



PODER JUDICIÁRIO DO RIO DE JANEIRO FORO CENTRAL
46ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL
AVENIDA ERASMO BRAGA, 115, SALAS 337C, 339C, 341C, 3º ANDAR, RIO DE JANEIRO-RJ
C.E.P.: 20010-020 - Tel.: (21) 3133-2377 - E-mail: cap46vciv@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 COBRANÇA proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ALMIRANTE DANTAS TORRES inscrita no CNPJ sob o nº 33.854.942/0001-11 em face de GLACY MARY ERICEIRA CIONI inscrita no CPF sob o nº 255.542.553-53 e JORGE LUIZ CIONI inscrito no CPF sob o nº 372.009.257-72, nos autos do PROCESSO Nº 0417960-47.2010.8.19.0001, NA FORMA ABAIXO:

O(A) Doutor(a) **MARIANNA MAZZA VACCARI MANFRENATTI BRAGA** – 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), Credor Hipotecário, 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 ao da avaliação atualizada será no dia **13/07/2020 às 12:00h**, e não havendo lances no primeiro leilão, o **Segundo Leilão** para venda pela melhor oferta será no dia **16/07/2020 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 da plataforma de leilões pelo site: www.sergiorepresasleiloes.com.br, e caso haja propostas para arrematação pela forma parcelada, as mesmas deverão ser encaminhadas exclusivamente para o e-mail: sergiorepresas@gmail.com.

DO(S) BEM(NS) OBJETO DO LEILÃO: Laudo de Avaliação Indireta de fls. 504: DIREITOS AQUISITIVOS que a executada GLACY MARY ERICEIRA CIONI possui sobre o APARTAMENTO 404, DO BLOCO 01, SITUADO NO PRÉDIO SITUADO NA RUA VISCONDE DE SANTA ISABEL, Nº 136, RIO DE JANEIRO, RJ. Matriculado no 10º Ofício de Registro de Imóveis sob a matrícula 36.874 e inscrito na Prefeitura sob o nº 1.824.912-8 e CL. Nº 04356-2, com 52m² de área edificada, com fração de 0,006088 do terreno, com direito a uma vaga no estacionamento do pavimento térreo (1ª garagem) ou nos 2ª e 3ª pavimentos garagem elevada, medindo 44,90m de frente; 37,05 nos fundos; 71,19m à direita e 83,00m à esquerda; confronta à direita com a vila 142 de Antônio A. M. Lage e Outros, à esquerda com o lote 3 do P.A.L. 36650/79 onde existem os números 110 e 120 da União dos Discípulos de Jesus, e nos fundos com parte do Lote 2 do P.A.L. 36650/79 a Rua Torres Homem, da citada União. O imóvel está registrado em nome de GLACY MARY ERICEIRA CIONI inscrita no CPF sob o nº 255.542.553-53 e JORGE LUIZ CIONI inscrito no CPF sob o nº 372.009.257-72. DO PRÉDIO: É composto por dois blocos, cada um com 13 pavimentos de unidades residenciais, sendo seis apartamentos por andar. O Edifício tem portaria 24 horas, câmeras de segurança, playground, salão de festas com churrasqueira e dois andares de garagem com vagas cobertas. Cada bloco possui dois elevadores, e há ainda, um parquinho para crianças, comum aos dois blocos. Entre o portão de entrada e a portaria existe um grande jardim, com árvores e plantas que ornamentam o espaço. Prédio construído em concreto armado e alvenaria de tijolos, coberto por argamassa e pintura plástica, e erguido há trinta e três

anos. LOCALIZAÇÃO: Imóvel situado em rua com todos os melhoramentos presentes na cidade tais como redes de água e esgoto, distribuição de energia elétrica, telefone, iluminação pública, e servida, nas proximidades, de transporte público (ônibus) e comércio em geral. **DA AVALIAÇÃO:** Foi realizada a avaliação de forma indireta, utilizando o método comparativo dos dados do mercado imobiliário da região, o imóvel objeto de leilão foi avaliado em 31/08/2018 pelo valor de R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais), referentes a 88.041,5313154 UFIR, que atualizadas nesta data, perfaz a quantia de **R\$ 312.987,64 (Trezentos e doze mil novecentos e oitenta e sete reais e sessenta e quatro centavos)**. **DOS DÉBITOS SOBRE O IMÓVEL:** Cientes os interessados que conforme levantamento de débitos realizado junto a Prefeitura em 15/06/2020, constam débitos de IPTU no valor total de R\$ 4.057,03 (quatro mil cinquenta e sete reais e três centavos); Constam Débitos de FUNESBOM no valor de R\$; 469,85 (quatrocentos e sessenta e nove reais e oitenta e cinco centavos). Constam débitos de Condomínio, que atualizado em 29/04/2020 perfaz a quantia de R\$ 124.769,79 (Cento e vinte quatro mil setecentos e sessenta e nove reais e setenta e nove centavos), sendo certo que todos os débitos serão atualizados no ato do leilão. **INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO:** Ciente os interessados do seguinte: Que a ré foi citada às fls. 40; Que foi proferida sentença às fls. 109/111; Que foi deferida a penhora às Fls. 160; Que houve a intimação do Credor Hipotecário sobre a Penhora às fls. 174. Que o novo Termo de Penhora foi lavrado às fls.854. **DAS ANOTAÇÕES NA MATRÍCULA PERANTE O RGI:** Cientes os interessados do seguinte: Que consta no **R-11 – COMPRA:** JORGE LUIZ CIONI, aposentado, inscrito no CPF/MF sob o nº 372.009.257-72, e sua mulher GLACY MARY ERICEIRA CIONI, psicóloga, inscrita no CPF/MF sob o nº 255.542.553-53, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, compraram o imóvel de Paulo Roberto de Almeida Sather, pelo valor de R\$ 72.000,00, sendo parte paga com recursos do FGTS. Que consta registrado no **R-12 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Os adquirentes do R-11, deram o imóvel em alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal, com sede em Brasília, DF e Filial nesta Cidade, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, conforme o citado inst. Particular de 28/10/2008, garantindo a dívida de R\$ 20.000,00, sujeita a correção monetária na forma do título, a ser paga em 180 prestações mensais, vencendo-se a 1ª em 28/11/2008, no valor de R\$ 243,11, aos juros à taxa nominal de 5,5000% a.a. e taxa efetiva de 5.6409% a.a., elevados de juros remuneratórios calculados pelo método de juros compostos, com capitalização mensal a mesma taxa de juros acima, juros moratórios de 0,033% por dia de atraso e multa moratória de 2% nos termos da legislação em vigente na impontualidade, sendo dado o valor da garantia fiduciária de R\$ 73.000,00 e demais clausulas do título. Rio, 11/11/2008. Cientes os interessados que conforme consta no index. 892 o Credor Fiduciário se manifestou nos autos atualizando o valor da dívida da executada que em 02/06/2020 perfazia a quantia de R\$ 5.118,70 (Cinco mil cento e dezoito reais e setenta centavos). **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 em participar do leilão na 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; **3.1 –** Cientes os interessados que o Auto de arrematação será lavrado exclusivamente com os dados da pessoa física ou jurídica cadastrada em nosso site, sendo vedada a substituição, ainda que munida de procuração. **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.** Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprindo, 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.** 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: <https://www3.tjrj.jus.br/depjud/formPesqProc.faces>, podendo ainda, ser a mesma enviada pelo leiloeiro), que deverá ser paga no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas após a confirmação da arrematação. **5.1.** O arrematante pagará diretamente ao Sr. Leiloeiro o valor de sua comissão, bem como as despesas realizadas para a realização do Leilão, através de depósito bancário (DOC ou TED) em sua conta corrente ou na de seu Preposto indicado, no prazo máximo de até 24 (vinte e quatro) horas do término do Leilão, sob pena de perda do lance ofertado. **5.2.** A conta corrente para a realização do depósito será informada pelo Sr. Leiloeiro ao arrematante através e-mail ou através de contato telefônico. **5.3.** 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. **5.4** - 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 responderá ainda, pelas despesas processuais respectivas, bem como pela comissão e despesas do leiloeiro. **6** - **Assinado o auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado. (art. 903 do CPC).** **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, cientes os interessados que somente serão aceitas as propostas encaminhadas ao Leiloeiro para aquisição do bem, sempre antes do início de cada leilão, através do e-mail sergiorepresas@gmail.com, obedecendo a forma contida no Art. 895 do NCPC e seguintes. **4.1.** 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 e será submetida ao Juízo deste processo; **4.2.** Deverá o arrematante no prazo de até 24 horas efetuar o pagamento referente ao valor da entrada, mediante guia judicial; **4.3.** O início para o pagamento das parcelas para quitação do saldo remanescente, será de trinta dias após o pagamento do valor da entrada, sendo em parcelas mensais e sucessivas, corrigidas mensalmente pelo índice da poupança, e 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, 24 de junho de 2020. Eu _____ T.J.J. datilografei e eu _____, titular subscrevo. (ass) **MARIANNA MAZZA VACCARI MANFRENATTI BRAGA** – Juiz(a) de Direito.