



PODER JUDICIÁRIO DO RIO DE JANEIRO FORO CENTRAL

24ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

AV.ERASMO BRAGA, 115, SL.353, 355 e 357- CORREDOR D, LAMINA I, 3º ANDAR, CASTELO,  
RIO DE JANEIRO - RJ - C.E.P.: 20010-020 - Tel.: (21) 3133-2780 - E-mail: [cap24vciv@tjrj.jus.br](mailto:cap24vciv@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 IPIRANGA PRODUTOS DE PETROLEO S/A em face de ISABELA S A COMÉRCIO E INDÚSTRIA, CARLOS ALBERTO FERREIRA GUIMARÃES, CLOTILDE ALVES GUIMARÃES, FERNANDO PAIVA DA SILVA, IRACEMA ALBUQUERQUE DA SILVA e YASMIN LORENA RODRIGUES GALLEG0, nos autos do PROCESSO Nº 0056273-50.2007.8.19.0001, NA FORMA ABAIXO:**

O(A) Doutor(a) **EUNICE BITENCOURT HADDAD** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital de Alienação em Leilão Judicial na forma eletrônica(ON-LINE), 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 ao da avaliação será no dia **10/08/2020 às 12:00h**, e não havendo lances no primeiro leilão, o **Segundo Leilão** para venda pela melhor oferta será no dia **13/08/2020 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](http://www.sergiorepresasleiloes.com.br), e caso haja propostas para arrematação pela forma parcelada, os interessados, deverão formular suas propostas nos termos do Art. 895 do CPC, e as mesmas deverão ser encaminhadas exclusivamente para o e-mail: [sergiorepresas@gmail.com](mailto:sergiorepresas@gmail.com), com pelo menos 02(duas) horas de antecedência para o início de cada leilão. **DO(S) BEM(NS) OBJETO DO LEILÃO: Laudo de Avaliação de indexador 550: Direito e Ação do Apartamento 301, situado na Estrada do Dendê nº 405, Tauá, Ilha do Governador, na freguesia de N.S. da Ajuda, Rio de Janeiro, RJ. Matriculado no 11º Ofício do RGI sob o nº 76.191 e na Prefeitura sob a inscrição 1.867.921-7.** O Apartamento possui 91m<sup>2</sup> de área construída e possui uma vaga para estacionamento no pavimento térreo. O imóvel objeto de leilão é descrito como Direito e Ação: adjudicado compulsoriamente à CARLOS ALBERTO FERREIRA GUIMARÃES e CLOTILDE ALVES GUIMARÃES. DAS CONFRONTAÇÕES E DIVISAS: Medindo o terreno: 13,00m de frente e fundos por 51,00m de ambos os lados, confrontando a direita com o prédio nº 391, à esquerda com o prédio nº 415, ambos da mesma Estrada e nos fundos com o lote nº 46 da quadra 01 da Rua Maici. **DA AVALIAÇÃO INDIRETA:** O parâmetro utilizado foi a simulação do ITBI da Prefeitura do Rio de Janeiro e sites especializados em imóveis através pelo preço de mercado para compra e venda, desta forma, avalio o imóvel em 22/02/2019 no valor de **R\$ 375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil reais)**, correspondentes a 109.613,86688492 UFIR. **INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO:** Ciente os interessados do seguinte: Que os réus foram citados da Execução às fls. 51, 53, 70 e indexador 489; Que o termo de penhora foi lavrado às fls. 329 e devidamente retificado no indexador 524; Que os réus foram intimados da Penhora às fls. 344 e 356; Que os réus foram intimados através de seu patrono no indexador nº 561 para se manifestarem acerca da avaliação, contudo, os mesmo se mantiveram inertes; Que no indexador 563 ocorreu a decisão

que homologou à avaliação. **DOS DÉBITOS SOBRE O IMÓVEL:** Cientes os interessados que conforme Certidão Enfiteuticada atualizada em 23/07/2020, constam débitos de IPTU no valor total aproximado de R\$ 1.080,90 (hum mil e oitenta reais e noventa centavos); Constam Débitos de FUNESBOM inerentes exercício de 2019 no valor de R\$ 96,45 (Noventa e seis reais e quarenta e cinco centavos); Constam débitos de Condomínio, que atualizado em 13/07/2020 perfaz a quantia de R\$ 12.715,68 (Doze mil setecentos e quinze reais e sessenta e oito 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 que consta registrado no R-4 Promessa de Cessão em favor de Carlos Alberto Ferreira Guimarães e sua mulher Clotilde Alves Guimarães, bem como no R-5 Adjudicação compulsória em favor de Carlos Alberto Ferreira Guimarães e sua mulher Clotilde Alves Guimarães.

**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](http://www.sergiorepresasleiloes.com.br); **3.** Os interessados deverão se cadastrar previamente no site [www.sergiorepresasleiloes.com.br](http://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.** Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimindo, 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.tjri.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 de 5% sobre o valor da arrematação, bem como as despesas realizadas para a realização do Leilão, através de depósito bancário (DOC ou TED) em sua conta corrente ou de seu Preposto indicado, no prazo máximo de até 24 (vinte e quatro) horas do termino do Leilão. **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 irretroatável, 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, somente serão aceitas as propostas encaminhadas para o e-mail do Leiloeiro ([sergiorepresas@gmail.com](mailto:sergiorepresas@gmail.com)), sempre com antecedência mínima de duas horas do início de cada leilão, e obedecendo a forma contida no Art. 895 do NCPC e seguintes. **4.1.** As propostas parceladas recebidas via e-mail, serão lançadas na plataforma de leilões pelo leiloeiro, contendo o nome do ofertante e a descrição “lance parcelado recebido via e-mail”; **4.2.** Não havendo lances on-line para pagamento a vista, a proposta parcelada recebida via e-mail com o maior valor de entrada e menor quantidade de parcelas será declarada como lance vencedor e será submetida ao Juízo deste processo; **4.3.** Deverá o arrematante no prazo de até 24 horas efetuar o pagamento referente ao valor da entrada, mediante guia judicial; **4.4.** 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, 23 de julho de 2020. Eu \_\_\_\_\_ T.J.J. datilografei e eu \_\_\_\_\_, titular subscrevo. (ass) **EUNICE BITENCOURT HADDAD** – Juiz(a) de Direito.