



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

5ª VARA CÍVEL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO – COMARCA REGIONAL DE JACAREPAGUÁ

RUA PROFESSORA FRANCISCA PIRAGIBE, 80 - SALA 303, TAQUARA, RIO DE JANEIRO – RJ

C.E.P.: 22710-195 - Tel.: (21) 2444-8112 - E-mail: jpa05vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE ALIENAÇÃO EM LEILÃO JUDICIAL NA FORMA PRESENCIAL, 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 PARQUE DOM ALBANO inscrito no CNPJ sob o nº 68.768.225/0001-26 em face de ARTHUR LUIZ DE ALMEIDA inscrito no CPF nº 529.916.107-78 tendo como seu Representante Legal o Sr. JOÃO CARLOS LORDELHO GUIMARÃES inscrito no CPF nº 822.162.407-10, e ESPÓLIO DE MARCIA HELENA DOS ANJOS ALMEIDA de CPF nº 612.525.827-72, tendo como Representante Legal ARTHUR LUIZ DE ALMEIDA, referente ao PROCESSO Nº 0005637-51.2010.8.19.0203, NA FORMA ABAIXO:

O(A) Doutor(a) **JOSE ALFREDO SOARES SAVEDRA** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital de Alienação em Leilão Judicial na forma Presencial, com prazo de 05 (cinco) dias, a todos os interessados e em especial ao(s) Executado(s) e Coproprietário, que será realizado o público leilão, pelo Leiloeiro Público **SÉRGIO LUIS REPRESAS CARDOSO**, com escritório na Rua Oito de Dezembro, 552, Casa 07, Maracanã - Rio de Janeiro, RJ – Site: sergiorepresasleiloes.com.br, Telefones: (21) 99315-4063/ (21) 99670-6366/ (21) 98577-7550, E-mail: sergiorepresas@gmail.com, onde: A Primeira Praça será realizada no dia **22/07/2019 às 11:30h**, para venda por valor igual ou superior ao da avaliação, e a Segunda Praça no dia **29/07/2019 às 11:30h**, para venda pela melhor oferta, onde o lance inicial será por valor igual ou superior a 50% da avaliação, realizando-se no Átrio do Fórum da Comarca Regional de Jacarepaguá, situado na R. Professora Francisca Piragibe, 80 - Taquara, Rio de Janeiro - RJ.

DO(S) BEM(NS) OBJETO DO LEILÃO: Conforme o Laudo de Avaliação Indireta de fls. 262 o imóvel objeto do leilão é o **Direito e Ação do Apartamento nº 607, bloco I, situado na Rua Albano nº 79, Praça Seca, Rio de Janeiro, RJ, com direito a duas vagas de garagem usadas indistintamente, duplex, possuindo 94m² de área edificada. Matriculado no 9º Ofício do RGI sob o nº 82.225 e na Prefeitura sob a inscrição 1.950.461-2.** Ciente os interessados que conforme informações do Porteiro Jonatas, o apartamento objeto de leilão, encontra-se vazio atualmente.

DA AVALIAÇÃO: Assim, conforme o Laudo de Avaliação Indireta de fls. 262, foi atribuído ao imóvel objeto de leilão, em 29/11/2017 o valor de R\$ 312.443,18 (trezentos e doze mil quatrocentos e quarenta e três reais e dezoito centavos), referente a 97.641,545 UFIR, que atualizadas nesta data, perfaz o valor de **R\$ 334.041,48 (Trezentos e trinta e quatro reais e quarenta e um reais e quarenta e oito centavos).** **INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO:**

Ciente os interessados do seguinte: Que o 1º Réu foi citado da ação às fls. 128 e 167; Que a Segunda Ré faleceu no curso do processo, sendo que a substituição do Polo Passivo para Espólio de Marcia Helena dos Anjos Almeida ocorreu às Fls. 143/144, que foi citado conforme certidão de fls. 165; Que consta às fls. 177 procuração do 1º Réu para que o Sr. João Carlos Lordelho Guimarães o representasse no curso da Ação; Que a Sentença foi proferida nos autos às Fls 188 e verso; Que às Fls. 188 foi Decretada a Revelia dos Réus. Que os réus foram intimados da execução às fls. 199 e verso, com a Ciência da Defensoria Pública; Que às Fls. 218 consta Despacho dando a 2ª Ré como intimada da execução; Que às fls. 245 foi deferida a Penhora do bem objeto de leilão; Que às fls. 252 foi lavrado o Termo de Penhora; Que às Fls. 255 foi proferido Despacho que definiu o Réu Arthur como representante do Espólio de Marcia Helena, e o Sr. João Carlos Representante do Réu Arthur; Que às Fls. os autos foram remetidos a

Defensoria Pública para ciência da Penhora e Avaliação. **DOS DÉBITOS SOBRE O IMÓVEL:** Cientes os interessados que conforme levantamentos realizados constam os seguintes débitos: 1) Débitos de FUNESBOM no valor de R\$ 662,79 (seiscentos e sessenta e dois reais e setenta e nove centavos); 2) Conforme certidão de situação fiscal e enfitêutica do imóvel emitida em 03/05/2019 constam débitos no valor aproximado de R\$ 39.896,09 (trinta e nove mil oitocentos e noventa e seis reais e nove centavos); 3) Constam Débitos de condomínio, cujo valor atualizado até 01/03/2017 perfaz a quantia de R\$ 132.297,11 (Cento e trinta e dois mil duzentos e noventa e sete reais e onze centavos). Cientes os interessados que todos os débitos serão devidamente atualizados e apresentados no ato do leilão.

DAS ANOTAÇÕES NA MATRÍCULA DO RGI: Conforme certidão de ônus referente ao imóvel objeto de leilão, de matrícula 82.225 do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, consta o seguinte: Que o imóvel é Foreiro ao Espólio de Emília Joana da Fonseca Marques; Que no R-09 Consta que o imóvel objeto de leilão foi arrematado por LETRA S/A CREDITO IMOBILIÁRIO; Que no R-15 consta registro de Promessa de Compra e Venda, onde LETRA S/A CREDITO IMOBILIÁRIO prometeu vender a ARTHUR LUIZ DE ALMEIDA e MARCIA HELENA DOS ANJOS ALMEIDA o imóvel objeto de leilão; Que no R-17 consta PENHORA por ordem do juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública, para garantia da dívida no valor de R\$ 1.594,84 decidida nos autos da ação de execução fiscal nº 2004.120.020050-7 movida pelo Município do Rio de Janeiro.

DAS ADVERTÊNCIAS: 1 - Ficam intimadas as partes através deste Edital, caso não o sejam pelo Senhor Oficial de Justiça (art. 889 do CPC). 2 - O credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, os promitentes vendedores, os usufrutuários, o coproprietário de bem indivisível, 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 – Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC. 7 – Se o arrematante não honrar com o pagamento referido no prazo mencionado neste edital, 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. 8 - 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. 9 – Na forma do § 1º do Art. 843 do CPC, tratando-se de bem indivisível, é reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

DO PAGAMENTO DA ARREMATÇÃO: 1. **À Vista:** A arrematação far-se-á mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, por meio de guia judicial (art. 892 do CPC); 2. **Parcelado:** Ao optar pelo pagamento parcelado, o arrematante, poderá apresentar ao Leiloeiro proposta de aquisição do bem, nos termos e condições do Art. 895 do NCPC e seguintes, sempre antes do início de cada leilão, e sendo aceita a proposta pelo Juízo, deverá efetuar o pagamento mediante guia judicial, e o valor das parcelas deverão ser atualizados, mensalmente, desde a data da arrematação, devendo o montante ser quitado mediante guia de depósito judicial vinculada aos autos. 3. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, inciso II, § 7º, do CPC). 4. O arrematante deverá

pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% de comissão, que será devido nos casos de arrematação ou adjudicação, o qual não está incluso no montante do lance. **4.1.** Outrossim, na hipótese de sustação do leilão por remissão da dívida ou por acordo entre as partes, será devida a comissão ao Leiloeiro de 2,5% sobre o valor da avaliação 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. **5.** Cientes os interessados que o imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos, na forma do Art. 130, § Único, do CTN c/c §1º do art. 908 do NCCP. **6.** Condições Gerais da Alienação: 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. **7. Não havendo expediente forense na data designada, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local.**

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 NCCP. O edital se encontra disponibilizado e publicado na rede mundial de computadores (site do Leiloeiro: www.sergiorepresasleiloes.com). Rio de Janeiro, 03 de julho de 2019. Eu _____ T.J.J. datilografei e Eu _____ , titular subscrevo. (ass) **JOSE ALFREDO SOARES SAVEDRA** – Juiz(a) de Direito.