



PODER JUDICIÁRIO DO RIO DE JANEIRO FORO CENTRAL

33ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

AVENIDA ERASMO BRAGA 115 SALAS 317,319 E 321 – D, CASTELO, RIO DE JANEIRO – RJ

C.E.P.: 20020-903 - Tel.: (21) 3133-2169 - E-mail: cap33vciv@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 0022156-47.2018.8.19.0001, NA FORMA ABAIXO:

O(A) Doutor(a) **CRISTINA SERRA FEIJÓ** – Juíza Titular 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) e promitentes compradores, que será realizado o público leilão eletrônico 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 a avaliação será no dia **27/10/2021 às 12h**, e não havendo lances no primeiro leilão, o **Segundo Leilão** para venda pela melhor oferta será no dia **03/11/2021 às 12h**, 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. 251 devidamente ratificada às fls. 284: **APARTAMENTO Nº 302, BLOCO A, SITUADO NA RUA BARÃO DE MESQUITA, 280, COM NUMERAÇÃO SUPLEMENTAR 285, PELA RUA PROJETADA A, DISTRITO DO ANDARAÍ, TIJUCA, RIO DE JANEIRO, RJ, COM DIREITO A UMA VAGA NOS LOCAIS DE ESTACIONAMENTO NO SUBSOLO OU NO PAVIMENTO DE GARAGEM ELEVADA E FRAÇÃO DE 0,005670 DO TERRENO. MATRICULADO NO 10º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS SOB O Nº 42.743 E NA PREFEITURA SOB O Nº 1.254.308-8 E CL Nº 06638-1. MEDINDO 83m² DE ÁREA EDIFICADA, POSIÇÃO FRENTE.** DO PRÉDIO: Condomínio denominado Edifício Madame Curie e Lavoisier, com doze andares, seis apartamentos por andar, play, três elevadores (dois sociais e um de serviço), portaria 24hs, garagem, situado em cima do Tijuca Off shopping. REGIÃO: Encontra-se servida de distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfalto, rede de água e esgotos, comércio em geral nas proximidades, serviço de transporte público próximo. 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 INDIRETA CF. AUTORIZAÇÃO DO AVISO 02/2016 DA CCMVC E ART. 357 DA CONSOLIDAÇÃO NORMATIVA DA CGJ:** O Sr. Avaliador compareceu ao local em 18/2/2021, às 10h20min, e não teve acesso ao interior do imóvel avaliado em razão de estar fechado e desocupado, conforme informação da Sra. Edilene da Silva, funcionária da portaria do prédio. **MÉTODO:** Método comparativo direto de dados do mercado. Assim, levando-se em conta a sua localização, dimensões, área construída, características, idade, conforme descrição acima, atribuo ao bem acima descrito o valor de **R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais)**, correspondentes a 175.424,39 UFIR. **DOS DÉBITOS SOBRE O IMÓVEL:** Cientes os interessados que conforme Certidão Enfiteuticada atualizada em 03/08/2021, constam débitos de IPTU no valor total aproximado de R\$ 10.457,39 (Dez mil, quatrocentos e cinquenta e sete reais e trinta e nove centavos); Que conforme certidão de 03/08/2021, constam Débitos de FUNESBOM, cuja soma perfaz o valor de R\$ 598,99 (Quinhentos e noventa e oito reais e noventa e nove centavos); Que conforme planilha fornecida, constam débitos de condomínio que atualizada em 17/08/2021 perfazia a quantia de R\$ 29.751,06 (vinte e nove mil, setecentos e cinquenta e um reais e seis centavos). Cientes os interessados 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 42.743 da Certidão de ônus reais do 10º Ofício de Registro de Imóveis, foi realizada Promessa de Venda em favor de Sebastião Henriques Rodrigues e s/m Flausina Pedroso Rodrigues, contudo, conforme disposto na Sentença proferida nos Embargos à Execução Nº 0148095-37.2018.8.19.0001 às fls. 149/151, restou verificado que: *“(…)No caso em tela, como não há comprovação de que os promissários compradores tenham se imitado na posse da unidade imobiliária, não havendo que se falar em ilegitimidade passiva por parte da promitente vendedora, ora embargante. (…)”*; Que consta no R-10 Penhora em favor do Município do Rio de Janeiro por força da Ação de Execução fiscal nº 2006.120.022484-0 da 12ª Vara de Fazenda Pública; Que conforme se vê por meio do R-15 resta demonstrada a cadeia dominial do imóvel, onde houve a TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL em favor do executado; Consta no R-18 o registro da penhora desta execução que determinou o presente leilão. **INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO:** Ciente os interessados do seguinte: Que o executado foi citado da Execução conforme index. 108/109; Que no index. 169 consta deferimento da penhora; Que o Termo de Penhora foi Lavrado no index. 206; Que o Réu foi intimado da Penhora no index. 213; Que o laudo de avaliação foi homologado no index. 304/305. **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 72 (setenta e duas) 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, enviar uma foto de rosto (selfie) segurando o documento de identidade aberto (frente e verso), e se for casado(a), anexar ainda a Certidão de Casamento e Carteira de

Identidade e CPF do Cônjuge; b) se pessoa jurídica: CNPJ, contrato social (até a última alteração) ou Declaração de Firma Individual, RG, CPF e enviar uma foto de rosto (selfie) segurando o documento de identidade aberto (frente e verso) do representante legal ou do preposto da pessoa jurídica respectiva, bem como 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., podendo ainda, ser a mesma enviada pelo leiloeiro ao arrematante. **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 conta 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. **DO PAGAMENTO DA ARREMATACÃO:** **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 do CPC. **2.** O valor da comissão do 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, 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, na forma do Art. 895 do CPC e seguintes, e não havendo lances on-line para pagamento a vista, a proposta parcelada de maior valor, com 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, devidamente corrigidas, 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 o imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos, na forma do Art. 130 § Único do CTN, c/c §1º do art. 908 do CPC.** **7.** Cientes os interessados que ficam sob encargo dos respectivos arrematantes todos os ônus inerentes à transferência da propriedade em seu favor, e ainda, que 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) por intermédio deste Edital da hasta pública, se não for(em) encontrado(s), na forma do art. 889 do NCPC. O edital se encontra disponibilizado e publicado no site do leiloeiro e nos autos deste processo. Rio de Janeiro, 27 de agosto de 2021. E eu, Michelle Lima Magalhaes - Resp. pelo Expediente - Matr. 01/30637, o subscreve. **CRISTINA SERRA FEIJÓ** - Juíza Titular.