



PODER JUDICIÁRIO DO RIO DE JANEIRO FORO CENTRAL

38ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

AV. ERASMO BRAGA 115 SALAS 309, 311, 313 – CORREDOR A - CASTELO, RIO DE JANEIRO – RJ

C.E.P.: 20020-903 - Tel.: (21) 3133-3225 - E-mail: cap38vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE ALIENAÇÃO EM LEILÃO JUDICIAL NA FORMA ELETRÔNICA (ON-LINE), COM PRAZO DE 05 DIAS PARA INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) E CONHECIMENTO DOS INTERESSADOS, EXTRAÍDOS DOS AUTOS DA AÇÃO DE COBRANÇA EM FASE DE EXECUÇÃO proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CONDE DE CAIÇARAS (CNPJ nº 28.180.388/0001-79) em face de MARIA DAS GRAÇAS RESENDE DE OLIVEIRA (CPF nº 626.324.187-04) e ESPÓLIO DE IVAN LUIZ FERREIRA DE OLIVEIRA (CPF nº 308.189.237-68), nos autos do PROCESSO Nº 0101591-56.2007.8.19.0001, NA FORMA ABAIXO:

O(A) Doutor(a) **FLAVIA JUSTUS** – 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 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 **10/12/2020 às 14:00h**, e não havendo lances no primeiro leilão, o **Segundo Leilão** para venda pela melhor oferta será no dia **11/12/2020 às 14:00h**, onde o lance inicial será por valor igual ou superior a R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), sendo certo que os lances serão realizados exclusivamente através do portal do site do leiloeiro: www.sergiorepresasleiloes.com.br, e caso haja proposta para arrematação pela forma parcelada (Art. 895 do CPC/2015), as mesmas deverão ser encaminhadas por escrito, exclusivamente para o e-mail: sergiorepresas@gmail.com.

DO(S) BEM(NS) OBJETO DO LEILÃO: Conforme o Laudo de Avaliação Indireta de fls. 606/607: **APARTAMENTO Nº 904, SITUADO NA RUA HUMAITÁ Nº 258, HUMAITÁ, RIO DE JANEIRO, RJ. MATRICULADO NO 3º OFÍCIO DO RGI SOB O Nº 13.713, E INSCRITO NA PREFEITURA SOB O Nº 1.438.460-6 E CL Nº 07363-5. COM DIREITO A UMA VAGA DE GARAGEM. COM 73M² DE ÁREA**

EDIFICADA. DO APARTAMENTO: Sala com piso revestido em taco, varanda com piso em cerâmica, grade de metal, paredes em argamassa, três quartos, um com suíte com piso em cerâmica e paredes em azulejo até o teto, banheiro social com piso em cerâmica e paredes em azulejo até o teto, cozinha com piso em cerâmica, paredes em argamassa, banheiro de empregada com piso em cerâmica e paredes em azulejo até o teto. **DO EDIFÍCIO:** Prédio no alinhamento da via pública. Portaria com piso em taco e blindex, entrada em pedra portuguesa, natureza residencial, condomínio denominado “Edifício Conde de Caiçaras”, dispendo de recepção e segurança 24 horas, contendo playground, salão de festas, quatro elevadores. **DA REGIÃO:** Área servida de distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, rede de água e esgoto; próximo a amplo comércio e farta rede de transporte público. Próximo a Lagoa Rodrigo de Freitas. **DAS CONFRONTAÇÕES E DIVISAS:** Medindo o terreno em sua totalidade: 28m de frente, 20,70m nos fundos, 68m à direita, e 64,70m à esquerda, confrontando à direita com o nº 264, à esquerda com o nº 256, fundos com área atrás dos imóveis nº 234 e 266 da Rua Humaitá. **DA AVALIAÇÃO INDIRETA:** Foi utilizado o mercado de compra e venda no mês de maio/2019, assim como informações para cálculo do ITBI colhidas junto ao sítio da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro e o

equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do avaliado, com os preços médios à vista, sendo as fontes os usuais ao tempo das diligências, sendo assim, o imóvel objeto de leilão foi avaliado na data de 22/04/2019 pelo valor de **R\$ 950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais)**, correspondentes a 277.688,46 UFIR, que atualizadas nesta data perfaz a quantia de **R\$ 987.182,47 (Novecentos e oitenta e sete mil, cento e oitenta e dois reais e quarenta e sete centavos)**. **DOS DÉBITOS SOBRE O IMÓVEL:** Cientes os interessados que conforme Certidão Enfiteutica atualizada em 10/11/2020, constam débitos de IPTU no valor total aproximado de R\$ 16.880,51 (Dezesseis mil, oitocentos e oitenta reais e cinquenta e um centavos); Constam Débitos de FUNESBOM inerentes aos anos de 2015, 2016, 2017, 2018 e 2019 cuja soma monta no valor aproximado de R\$ 386,57 (trezentos e oitenta e seis reais e cinquenta e sete centavos); Constam débitos de Condomínio, que atualizado em 17/11/2020 perfaz a quantia de R\$ 347.864,48 (Trezentos e quarenta e sete mil, oitocentos e sessenta e quatro reais e quarenta e oito centavos), sendo certo que todos os débitos acima apresentados, serão atualizados no ato do leilão. **OBSERVAÇÕES DO RGI:** Cientes os interessados do seguinte: Que consta no R-5 – COMPRA E VENDA em favor de MARIA DAS GRAÇAS RESENDE DE OLIVEIRA - CPF nº 626.324.187-04 e IVAN LUIZ FERREIRA DE OLIVEIRA - CPF nº 308.189.237-68(hoje, espólio); Que consta no AV-14 – Existência de Distribuição de Ação de Execução de Título Extrajudicial em trâmite na 47ª Vara Cível sob o nº 2008.001.428917-3; Que consta no R-15 – PENHORA proveniente desta Ação (0101591-56.2007.8.19.0001); Que consta no R-17 – PENHORA por força da Ação de Execução de Título Extrajudicial em trâmite na 47ª Vara Cível sob o nº 0428448-32.2008.8.19.0001 proposta por NELSON LAGES RANGEL em face de MARIA DAS GRAÇAS RESENDE DE OLIVEIRA E OUTROS. **INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO:** Ciente os interessados do seguinte: Que os réus foram citados da Execução conforme index. 78/83; Que no index. 119 consta deferimento da penhora; Que o Termo de Penhora foi Lavrado no index. 122 e retificado no index. 337; Que os Réus foram intimados da Penhora no index. 121. **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 através do site do Leiloeiro Público Oficial, pelo seguinte sítio eletrônico: www.sergiorepresasleiloes.com.br; **2.1.** Os interessados deverão se cadastrar previamente, 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; **3.** 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 e CPF 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. **4.** A aprovação do cadastro será confirmada através do e-mail informado pelo usuário, tornando-se indispensável mantê-lo válido e regularmente atualizado. **5.** 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. **6.** 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 através deste edital 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, podendo ser a mesma enviada pelo leiloeiro ao arrematante, devendo 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 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 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. **8.1** – Em relação a preferência na arrematação, 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, na forma do artigo 892, caput, do CPC, sujeito as penas da lei. **2.** O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser pago diretamente a ele pelo arrematante. **2.1.** A comissão do leiloeiro será no valor de 5% sobre o produto da arrematação, o qual não está incluso no montante do lance, ou no valor de 2,5% sobre o valor da dívida (e não do acordo) para o caso de acordo, pagamento voluntário do débito, remissão ou adjudicação, acrescido do valor das despesas comprovadamente realizadas em todos os casos. **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.** Caso haja proposta para arrematação pela forma parcelada (Art. 895 do CPC/2015), as mesmas deverão ser encaminhadas por escrito, exclusivamente para o e-mail: sergiorepresas@gmail.com, sempre antes do início de cada leilão, e havendo propostas parceladas de igual valor, as mesmas serão submetidas ao Juízo deste processo, obedecendo desta forma o que dispõe o Art. 895 do NCPC. **3.1.** Não havendo lances para pagamento a vista, a proposta com o maior valor de lance, contendo o maior valor de entrada e menor quantidade de parcelas será declarada como lance vencedor e será submetida ao Juízo deste processo; **3.2.** Deverá o arrematante no prazo de até 24 horas efetuar o pagamento referente ao valor da entrada, mediante guia judicial; **3.3.** 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, 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). **4.** Ciente os interessados que a proposta de pagamento do lance à vista SEMPRE prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, na forma do art. 895, inciso II, § 7º, do CPC. **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 CPC. **6.** Ficam sob encargo dos respectivos arrematantes todos os ônus inerentes à transferência da propriedade em seu favor. **7.** 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 através deste edital, se não for(em) encontrado(s), na forma do art. 889 do CPC. O edital se encontra disponibilizado e publicado no site do leiloeiro e nos autos deste processo. Rio de Janeiro, 30 de novembro de 2020. Eu _____ T.J.J. datilografei e eu _____, titular subscrevo. (ass.) **FLAVIA JUSTUS** – Juiz(a) de Direito.