



**PODER JUDICIÁRIO DO RIO DE JANEIRO FORO CENTRAL**

**19ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL**

**AV. ERASMO BRAGA, 115 - SALAS 209, 211, 213, LAM.1 – CORREDOR C – CASTELO**

**RIO DE JANEIRO – RJ - C.E.P.: 20020-903 - Tel.: (21) 3133-2273 - E-mail: [cap19vciv@tjrj.jus.br](mailto:cap19vciv@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 DE COTAS CONDOMINIAIS EM FASE DE EXECUÇÃO proposta por CONDOMÍNIO DOS EDIFÍCIOS SAMUEL MORSE E GRAHAM BELL inscrito no CNPJ sob o nº 02.185.811/0001-30 em face de SG314 PARTICIPAÇÕES LTDA. inscrita no CNPJ sob o nº 09.624.557/0001-78, nos autos do PROCESSO Nº 0036266-51.2018.8.19.0001, NA FORMA ABAIXO:**

O(A) Doutor(a) **ANA LÚCIA SOARES PEREIRA MAZZA**, Juíza em Exercício 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 superior a avaliação será no dia **25/01/2021 às 13:00h**, e não havendo lances no primeiro leilão, o **Segundo Leilão** para venda pela melhor oferta será no dia **28/01/2021 às 13:00h**, onde o lance inicial será por valor superior a 50% da avaliação, sendo certo que os lances serão realizados exclusivamente através do portal do site do leiloeiro: [www.sergiorepresasleiloes.com.br](http://www.sergiorepresasleiloes.com.br), e as propostas para arrematação de forma parcelada serão recebidas exclusivamente através do e-mail [sergiorepresas@gmail.com](mailto:sergiorepresas@gmail.com).

**DO(S) BEM(NS) OBJETO DO LEILÃO: Avaliação por estimativa no index. 388/389: Apartamento nº 406, Bloco A, situado na Rua Barão de Mesquita, nº 314, com numeração suplementar 345 pela Rua Projetada A, Tijuca, Rio de Janeiro, RJ. Matriculado no 10º Ofício do RGI sob o nº 42.591 e na Prefeitura sob a inscrição nº 1.254.545-5 e C.L. nº 06638-1, com direito a uma vaga de garagem nos locais de estacionamento no subsolo ou no pavtº de garagem elevado.**

DESCRIÇÃO: O imóvel possui área edificada de 67m<sup>2</sup>; situação: duas frentes; tipologia: apartamento; utilização: residencial; posição: fundos; idade: 1998, conforme disposto no carnê de IPTU de 2020, com direito a uma vaga de garagem conforme descrito no RGI. DAS CONFRONTAÇÕES E DIVISAS: Constituído pelos lotes 12 e 13 da quadra A, do PA 29.672 e 9.026, situados a 138,50m e 169,78m do nº 256 da rua Barão de Mesquita, limitando com a rua Projetada A, por onde também fazem testada e pela qual distam 318,34m e 349,62m 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 12, 31,28m de frente e fundos por 49,00m em ambos os lados, confrontando, nos fundos com a Rua Projetada A, à direita, com o lote 13 e, à esquerda, com o lote 11, da Imobiliária Nova York S/A; e o lote 13,

31,28m de frente, 31,28m nos fundos, em duas medições de 29,28m, em reta, mais 2,00m, porção de um curva subordinada a um raio de 6,00m, que concorda o alinhamento da Rua Projetada A com o da Avenida Maracanã, 48,70m à direita e 49,00m a esquerda, confrontando, nos fundos, com a rua Projetada A, à esquerda, com o lote 12 e, à direita, com o lote 14 da imobiliária Nova York S/A. **DA AVALIAÇÃO POR ESTIMATIVA:** O bem penhorado nestes autos, foi avaliado por estimativa em 08/09/2020 pelo valor de **R\$ 405.500,00 (quatrocentos e cinco mil e quinhentos reais)**, correspondente a **114.064,69 UFIR**, sendo devidamente homologado pelo D. Juízo no index. 418/419. **DOS DÉBITOS SOBRE O IMÓVEL:** Cientes os interessados do seguinte: Que conforme planilha fornecida pelo condomínio no index. 436/437 o valor da execução nestes autos referente aos **débitos condominiais**, perfaz o valor de **R\$ 66.158,32** (sessenta e seis mil, cento e cinquenta e oito reais e trinta e dois centavos), sendo que este valor foi atualizado até o dia 12/11/2020; Que conforme Certidão Enfiteutica atualizada em 16/11/2020 (em anexo), consta **dívida de IPTU** cujo valor aproximado é de **R\$ 3.804,95** (Três mil, oitocentos e quatro reais e noventa e cinco centavos); Que conforme certidão atualizada em 16/11/2020, consta **dívida de Taxa de Incêndio (FUNESBOM)**, inerentes aos anos de 2016, 2017, 2018 e 2019, cujo o valor aproximado perfaz a quantia de **R\$ 387,36** (trezentos e oitenta e sete reais e trinta e seis centavos). **OBSERVAÇÕES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL PERANTE O RGI:** Cientes os interessados do seguinte: Que conforme consta no AV-2 da matrícula nº 42.591 da Certidão de ônus reais do 10º Ofício de Registro de Imóveis, foi realizada Promessa de Venda em favor de Maria Alice da Silva Pinto Saraiva, Mario Luiz Pinto Saraiva e s/m Marilene da Motta Saraiva. Que no R-7, R-8 e R-9, constam penhoras registradas em favor do Município do Rio de Janeiro, referentes as seguintes ações de execuções fiscais: 2002.120.025013-0, 2004.120.049645-7 e 2006.120.046923-9. Cientes ainda os interessados, que por meio da referida certidão está demonstrada a cadeia dominial do imóvel, de onde se extrai que o atual proprietário é o executado, conforme se vê no R-14 e na decisão nestes autos às fls. 473. Consta no R-16 o registro da penhora destes autos. **OBSERVAÇÕES PERANTE AS CERTIDÕES DOS DISTRIBUIDORES:** Cientes os interessados que em atenção a Decisão de Fls. 472/475 se faz necessário informar que constam as anotações nas seguintes Certidões: 1º Ofício do Registro de Distribuição: Proc.: 00183902020178190001 - USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA, junto a 37ª Vara Cível referente ao Apartamento nº 1204, Bloco B, situado na Rua Barão de Mesquita, nº 314, Tijuca, Rio de Janeiro, RJ; Proc.: 0004929-73.2020.8.19.0001 - EXECUCAO DE TITULO EXTRAJUDICIAL, junto a 45ª Vara Cível referente a execução de cotas condominiais do Apartamento nº 1304, Bloco B, situado na Rua Barão de Mesquita, nº 314, Tijuca, Rio de Janeiro, RJ; Proc.: 0039685-79.2018.8.19.0001 - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, junto a 44ª Vara Cível referente a execução de cotas condominiais do Apartamento nº 802, Bloco B, situado na Rua Barão de Mesquita, nº 314, Tijuca, Rio de Janeiro, RJ. 2º Ofício do Registro de Distribuição: Processo: 02154422920148190001; Processo: 00362612920188190001; Processo: 00362621420188190001; Processo: 04149796920158190001; Processo: 00362560720188190001; Processo: 00362639620188190001; Processo: 00398721920208190001; Processo: 01247922320208190001. 3º Ofício do Registro de Distribuição: Processo 0502901-85.2014.8.19.0001; Processo 0044807-44.2016.8.19.0001; Processo 0036259-59.2018.8.19.0001. 4º Ofício do Registro de Distribuição: Processo 0334515-

92.2014.8.19.0001; 0046469-09.2017.8.19.0001. 9º Ofício do Registro de Distribuição - Empresa: Processo: 0295254-81.2018.8.19.0001; Processo: 0320504-87.2016.8.19.0001. 9º Ofício do Registro de Distribuição - Imóvel: Processo: 0187709-11.2002.8.19.0001; Processo: 0235314-74.2007.8.19.0001; Processo: 0239235-41.2007.8.19.0001; Processo: 0239294-29.2007.8.19.0001; Processo: 0248179-32.2007.8.19.0001; Processo: 0438163-30.2010.8.19.0001; Processo: 0091285-42.2018.8.19.0001; Processo: 2007.001.110518-9; Processo: 0439661-64.2010.8.19.0001.

**INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO:** Ciente os interessados do seguinte: Que a parte ré foi citada para fase de conhecimento conforme index. 248/249; Que a parte ré foi intimada do cumprimento de sentença na pessoa de seu patrono à fl. 335; Que no index. 371 consta deferimento da penhora; Que o Termo de Penhora foi Lavrado no index. 377; Que o Réu foi intimado da Penhora no index. 384; Que a estimativa de valor da avaliação do imóvel foi homologado no index. 418/419. **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 suprimido, 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 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. **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**. A venda será efetuada à vista, devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. **1.1**. Na forma do artigo 892, caput, do NCPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. **2**. Caso haja interessados em participar do leilão através de oferecimento de lances para pagamento em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, 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](mailto:sergiorepresas@gmail.com), sendo certo que o parcelamento deferido pelo juízo foi mediante sinal à vista do valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 03 (três) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo junto

ao Banco do Brasil, em 30, 60 e 90 dias contados da data do leilão, ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). **2.1.** No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). **2.2.** Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895 §7º do NCPC. **3.** O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser pago diretamente a ele pelo arrematante. **3.1.** O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor de 5% sobre o produto da arrematação, 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, desde que posterior à expedição dos editais. **3.2.** 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. **4. Cientes os interessados que a venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do NCPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, do CTN. Em que pese a sub-rogação dos valores das obrigações relativas ao imóvel (tributos, condomínio e hipoteca), segundo o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, quando o arrematante tem conhecimento das dívidas propter rem, como a dívida de condomínio ora em execução, ele será responsável pelo pagamento das mesmas caso o valor da venda não seja suficiente para a quitação. Quanto à taxa de incêndio, caberá ao arrematante comprovar o pagamento da mesma para ser reembolsado com o produto da arrematação.** **5.** Ficam sob encargo dos respectivos arrematantes todos os ônus inerentes à transferência da propriedade em seu favor. **6.** 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 no site do leiloeiro e nos autos deste processo. Rio de Janeiro, 09 de dezembro de 2020. Eu \_\_\_\_\_ T.J.J. datilografei e eu \_\_\_\_\_, titular subscrevo. (ass) **ANA LÚCIA SOARES PEREIRA MAZZA, Juíza em Exercício.**