



PODER JUDICIÁRIO DO RIO DE JANEIRO FORO CENTRAL

3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

AVENIDA ERASMO BRAGA 115 SALA 201, 203 e 205 – D - CASTELO - RIO DE JANEIRO - RJ

C.E.P.: 20020-903 - Tel.: (21) 3133-2243 - E-mail: cap03vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE ALIENAÇÃO EM LEILÃO JUDICIAL NA FORMA HÍBRIDA (PRESENCIAL E 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 0092110-83.2018.8.19.0001, NA FORMA ABAIXO:

A MM. DRA. **PRISCILA FERNANDES MIRANDA BOTELHO DA PONTE** – Juíza em Exercício da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, em especial ao Executado (MCL280 PARTICIPAÇÕES LTDA inscrita no CNPJ sob o nº 09.622.117/0001-81), e aos Promitentes compradores (Pedro Orsolon e Lucia Ferreira Alves Orsolon), que será realizado o público leilão híbrido (Presencial e on-line), 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 será no dia 25/01/2021 às 15:30h**, para venda por valor igual ou superior à avaliação, e o **Segundo Leilão no dia 28/01/2021 às 15:30h**, pela melhor oferta, onde o lance inicial será por valor superior a 50% da avaliação, sendo realizado na MODALIDADE PRESENCIAL no Auditório de Leilões do Sindicato dos Leiloeiros, situado na Avenida Erasmo Braga, nº 227, sala 1008, Centro, Rio de Janeiro, RJ, e na MODALIDADE ELETRÔNICA (ON-LINE) o leilão será realizado através da plataforma de Leilões no site do Leiloeiro: www.sergiorepresasleiloes.com.br, sendo certo que todos os lances (presencial e on-line) ocorrerão de forma simultânea.

DO(S) BEM(NS) OBJETO DO LEILÃO: Laudo de Avaliação Indireta de index. 307/308: Apartamento nº 1306, Bloco A, situado na Rua Barão de Mesquita, nº 280, Tijuca, Rio de Janeiro, RJ. Matriculado no 10º Ofício do RGI sob o nº 42.802 e na Prefeitura sob a inscrição nº 1.254.372-4 e C.L. nº 06638-1. Área Edificada de 82m². DESCRIÇÃO: Do Prédio – O Edifício possui 12 (doze) andares, composto de 08 apartamentos por andar, playground, salão de festas, 03 elevadores (dois sociais e um de serviço), portaria 24hs, construção do ano de 1998. Do Imóvel – O imóvel possui área edificada de 82m², conforme disposto no carnê de IPTU de 2018, e uma vaga de garagem, conforme descrito no RGI. Possui Três quartos, um banheiro social, cozinha e dependências de empregada, conforme informação da Sra. Monica da Administração do Condomínio. 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:** Assim, ante as pesquisas levadas a efeito na região através do site imobiliários ZAP Imóveis para tomada de preço de imóveis semelhantes, e considerando sua localização, dimensões, padrão do logradouro e idade, o imóvel objeto de leilão foi avaliado em 30/08/2020 no valor de **R\$ 600.000,00 (Seiscentos mil reais)**, correspondentes a 168.776,37 UFIR. **INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO:** Ciente os interessados do seguinte: Que o réu foi citado da Execução no index. 98/99; Que no index. 194/198 consta Sentença dos Embargos à Execução nº 0261406-06.2018.8.19.0001 que foram julgados improcedentes; Que no index. 222/223 consta deferimento da penhora; Que o Termo de Penhora foi lavrado no index. 229 e retificado no index. 322; Que consta a intimação do executado a respeito da Penhora nos index. 256 e 334; Que no index. 319 a Executada concordou com o laudo de avaliação; Que o laudo de avaliação foi homologado no index. 327/328. **DOS DÉBITOS SOBRE O IMÓVEL:** Cientes os interessados que conforme Certidão Enfitéutica atualizada em 27/11/2020, constam débitos de IPTU no valor total aproximado de R\$ 11.997,63 (onze mil, novecentos e noventa e sete reais e sessenta e três centavos); Constam Débitos de FUNESBOM inerentes aos anos de 2016, 2017, 2018 e 2019 cuja soma monta no valor aproximado de R\$ 468,63 (Quatrocentos e sessenta e oito reais e sessenta e três centavos); Constam débitos de Condomínio, que atualizado em 30/11/2020 perfaz a quantia de R\$ 28.129,00 (vinte e oito mil, cento e vinte e nove reais), sendo certo que todos os débitos acima apresentados, serão atualizados no ato do leilão. **OBSERVAÇÕES DO RGI:** Cientes os interessados do seguinte: Que conforme consta no AV-2 da matrícula nº 42.802 da Certidão de ônus reais do 10º Ofício de Registro de Imóveis, foi realizada Promessa de Venda em favor de Pedro Orsolon e Lucia Ferreira Alves Orsolon, contudo, conforme disposto na Sentença proferida nos Embargos à Execução nº 0261406-06.2018.8.19.0001, restou estabelecido que: *“...Com efeito, não há como se imputar a responsabilidade pelo débito condominial objeto da lide aos promitentes compradores Pedro Orsolon e Lucia Ferreira Alves Orsolon, eis que NÃO HOUVE COMPROVAÇÃO DE QUITAÇÃO DO PREÇO E NEM TAMPOUCO DE IMISSÃO DA RESPECTIVA POSSE...”*; Que conforme consta no R-11 – PENHORA em favor do Município do Rio de Janeiro, nos autos da Ação de Execução Fiscal nº 0140587-26.2007.8.19.0001 que tramita na 12ª Vara de Fazenda Pública/RJ; Que consta no R-14 a TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL para a empresa executada; Que no R-16 consta penhora destes autos. **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 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, 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. **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., 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 término 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. **DO PAGAMENTO DA ARREMATÇÃO: 1. À Vista:** A venda será efetuada 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. Parcelado:** Caso haja algum interessado em participar do leilão através do oferecimento de lances para pagamento parcelado, o mesmo deverá fazê-lo por escrito (nos termos do art. 895, I e II do CPC), entregue ao Leiloeiro presencialmente, ou através do e-mail: sergiorepresas@gmail.com, sempre antes do início de cada leilão, para controle e posterior apresentação das propostas ao M.M. Juízo, que decidirá por sua pertinência. **2.1. 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).** **3.** Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o auto de arrematação ou o auto de leilão negativo (artigo 901, do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, no primeiro caso. **4.** O valor da comissão do leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser pago diretamente a ele pelo arrematante. **4.1.** 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. **4.2.** 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. **4.3.** Outrossim, na hipótese de sustação do leilão por remissão da dívida ou por acordo entre as partes, será devida a comissão ao Leiloeiro, com reembolso integral das despesas adiantadas para sua realização. **5. Cientes os interessados que o imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos de IPTU, taxa de incêndio e condomínio, desde que o preço ofertado comporte seu pagamento integral, atendendo-se ao que consta no artigo 130, parágrafo 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; **6.1.** 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 NCPC. O edital se encontra disponibilizado e publicado no site do leiloeiro. Rio de Janeiro, 29 de dezembro de 2020. Eu _____ T.J.J. datilografei e Eu _____, titular subscrevo. (ass) **PRISCILA FERNANDES MIRANDA BOTELHO DA PONTE** – Juíza em Exercício.