



PODER JUDICIÁRIO DO RIO DE JANEIRO FORO CENTRAL

46ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

AVENIDA ERASMO BRAGA, 115, SALAS 337C, 339C, 341C, 3º ANDAR, RIO DE JANEIRO-RJ

C.E.P.: 20010-020 - Tel.: (21) 3133-2377 - E-mail: cap46vciv@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 RESCISÃO DO CONTRATO E/OU DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO/ RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR C/C DANO MORAL OUTROS – EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA proposta por ISAIAS GADELHA FERREIRA em face de CHAVE REAL COOPERATIVA HABITACIONAL LTDA, nos autos do PROCESSO Nº 0117119-47.2018.8.19.0001, NA FORMA ABAIXO:

O(A) Doutor(a) **MARIANNA MAZZA VACCARI MANFRENATTI BRAGA** – 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), Credor Hipotecário, que será realizado o público leilão 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 **02/02/2021 às 13:00h**, e não havendo lances no primeiro leilão, o **Segundo Leilão** para venda pela melhor oferta será no dia **09/02/2021 às 13:00h**, 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, se houverem, serão recebidas exclusivamente através do e-mail sergiorepresas@gmail.com.

DO(S) BEM(NS) OBJETO DO LEILÃO: Avaliação Indireta no index. 293/295: Apartamento nº 103, situado na Rua Evandro de Castro Lima, nº 114, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro, RJ. Matriculado no 9º Ofício do RGI sob o nº 289.147 e na Prefeitura sob a inscrição nº 3.062.207-0 e C.L. nº 16115-8. Com direito a 01 vaga de garagem de uso indistinto no subsolo e correspondente fração de 1/80 do respectivo terreno. DESCRIÇÃO: O imóvel possui área edificada de 68m², com aproximadamente catorze anos de construção (ano 2006). O condomínio fica bem localizado, possui boa conservação; portaria 24h, hall social, sauna, piscina, academia, parquinho, salão de festas, salão gourmet, brinquedoteca, cinema, home office, quadra poliesportiva e churrasqueira. DAS CONFRONTAÇÕES E DIVISAS: Terreno designado por lote M-8 do PAL 34.291, Gleba C, que mede em sua totalidade 56,80m de frente para a área verde nº R-58, em 3 segmentos: o 1º em curva de 9,40 de raio de 6,00m, o 2º em reta de 38,00m e o 3º em curva de 9,40m de raio de 6,00m; pela linha dos fundos mede 56,80m em 4segmentos: o 1º em curva de 9,40m de raio de 6,00m que confronta com a área verde de R-55, o 2º em reta de 15,00m, que entesta para a Rua Evandro de Castro Lima, o 3º em reta de 23,00m e o 4º em curva de 9,40m de raio de 6,00m, ambos confrontando a área verde de R-56, a direita mede 38,00m em reta, confrontando em parte com a área verde nº R-58 e em parte com a passagem de pedestre nº PP-

42 e pela esquerda mede 38,00m em reta, confrontando em parte com a passagem de pedestre nº PP-41 e em parte com a área verde nº R-55. **DA AVALIAÇÃO POR ESTIMATIVA:** Foi avaliado indiretamente o imóvel objeto do leilão em 27/07/2020 pelo valor de R\$ 387.102,24 (Trezentos e oitenta e sete mil, cento e dois reais e vinte e quatro centavos), correspondente a 108.889,51 UFIR, que atualizadas nesta data perfaz o valor de **R\$ 403.468,30 (Quatrocentos e três mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e trinta centavos)**. **DOS DÉBITOS SOBRE O IMÓVEL:** Cientes os interessados do seguinte: Que segundo informações obtidas pela Gestão Condominial Chindler LTDA-ME, os débitos condominiais estão em dia, restando apenas em aberto para pagamento o boleto com vencimento em 05/01/2021 no valor de R\$ 923,94 (novecentos e vinte e três reais e noventa e quatro centavos); Que conforme Certidão Enfitéutica atualizada em 11/01/2021, consta dívida de IPTU cujo valor aproximado é de R\$ 5.901,41 (Cinco mil, novecentos e um reais e quarenta e um centavos); Que conforme certidão atualizada em 11/01/2021, consta dívida de Taxa de Incêndio (FUNESBOM), inerentes aos anos de 2015, 2016, 2017, 2018 e 2019, cujo o valor aproximado perfaz a quantia de R\$ 394,32 (Trezentos e noventa e quatro reais e trinta e dois centavos). **OBSERVAÇÕES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL PERANTE O RGI:** Cientes os interessados do seguinte: Que conforme consta no AV-13 da matrícula nº 289147 da Certidão de ônus reais do 9º Ofício de Registro de Imóveis, foi consolidada a propriedade em favor do agente Fiduciário CHAVE REAL COOPERATIVA HABITACIONAL LTDA, ora executado nestes autos; Que consta PENHORA registrada no R-14, em favor de JOSÉ JANUÁRIO DA SILVA FILHO, para a garantia do valor R\$ 13.520,32, decidida nos autos do Processo nº 0018198-39.2018.8.19.0038. **INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO:** Ciente os interessados do seguinte: Que a parte ré está representada nos autos por seu patrono à fl. 66; Que no index. 253 o réu ofereceu a penhora o imóvel objeto de leilão; Que consta deferimento da penhora no index. 262; Que o Termo de Penhora foi Lavrado no index. 264; Que o réu se manifestou sobre a avaliação no index. 303; Que a avaliação foi homologada no index. 307. Cientes os interessados da existência dos Embargos de Terceiros nº 0158944-97.2020.8.19.0001 proposto por FATIMA BLUNK DOS REIS e outro(s)..., que se encontra até a presente data, pendente de julgamento. **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 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 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. 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% 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, 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, 13 de janeiro de 2021. Eu _____ T.J.J. datilografei e eu _____, titular subscrevo. (ass) **Drª. MARIANNA MAZZA VACCARI MANFRENATTI BRAGA** – Juiz(a) de Direito.