



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 0078072-66.2018.8.19.0001, 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 (Aladino Astuto), 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 22/02/2021 às 13:20h**, para venda por valor igual ou superior à avaliação, e o **Segundo Leilão no dia 25/02/2021 às 13:20h**, 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. 335/336: APARTAMENTO Nº 905, BLOCO B, SITUADO NA RUA BARÃO DE MESQUITA, Nº 280, TIJUCA, RIO DE JANEIRO, RJ. MATRICULADO NO 10º OFÍCIO DO RGI SOB O Nº 42.851 E NA PREFEITURA SOB A INSCRIÇÃO Nº 1.254.433-4 E C.L. Nº 06638-1. ÁREA EDIFICADA DE 67M².

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 67m², conforme disposto no carnê de IPTU de 2020, e uma vaga de garagem, conforme descrito no RGI. Possui dois quartos, um banheiro social e dependências de empregada, conforme informação da Sr. Valdenir 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 09/10/2020 no valor de R\$ 412.000,00 (Quatrocentos e doze mil reais), correspondentes a 115.893,10 UFIR, que atualizadas nesta data perfaz o valor de **R\$ 429.418,70 (Quatrocentos e vinte e nove mil, quatrocentos e dezoito reais e setenta centavos)**. **INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO:** Ciente os interessados do seguinte: Que o réu foi citado da Execução no index. 128/129; Que no index. 141/143 dos Embargos à Execução nº 0261393-07.2018.8.19.0001 consta Sentença em que foram julgados improcedentes os embargos à execução; Que no index. 228 consta deferimento da penhora; Que o Termo de Penhora foi lavrado no index. 237; Que consta a intimação do executado a respeito da Penhora nos index. 244; Que no index. 345 a Executada concordou com o laudo de avaliação; Que o laudo de avaliação foi homologado no index. 353/354. **DOS DÉBITOS SOBRE O IMÓVEL:** Cientes os interessados que conforme Certidão Enfiteuticada atualizada em 14/12/2020, constam débitos de IPTU no valor total aproximado de R\$ 2.144,12 (Dois mil, cento e quarenta e quatro reais e doze centavos); Constam Débitos de FUNESBOM inerentes aos anos de 2016, 2017, 2018 e 2019 cuja soma monta no valor aproximado de R\$ 393,82 (Trezentos e noventa e três reais e oitenta e dois centavos); Constam débitos de Condomínio, que atualizado em 14/12/2020 perfaz a quantia de R\$ 23.167,44 (Vinte e três mil, cento e sessenta e sete reais e quarenta e quatro centavos), 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 42.851 da Certidão de ônus reais do 10º Ofício de Registro de Imóveis, foi realizada Promessa de Venda em favor de Aladino Astuto, contudo, conforme disposto na Sentença proferida nos Embargos à Execução nº 0261393-07.2018.8.19.0001, restou estabelecido que: *“...Improcede a alegação de ilegitimidade passiva, uma vez que consta no RGI da unidade imobiliária (fls. 79 dos autos principais) que a Embargante é a proprietária do Imóvel. Verifica-se que, apesar do contrato de promessa de compra e venda celebrado, a transferência da propriedade e da posse não se efetivou, sendo certo que tantos os boletos de cobrança continuaram a ser emitidos em nome da Executada, como, foi confessado pela Embargante que se encontra na posse indireta do imóvel, visto que o promitente comprador jamais foi imitado na posse do imóvel, em razão do inadimplemento do contrato celebrado...”*; Que consta no R-13 e R-14 – PENHORA em favor do Município do Rio

de Janeiro, nos autos das Ações de Execução Fiscal nº 2001.120.012828-0 e 2004.120.025732-3 respectivamente, ambas tramitando na 12ª Vara de Fazenda Pública/RJ; Que consta no R-23 a TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL para a empresa executada; Que no R-25 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 ARREMATAÇÃO: 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 janeiro de 2021. Eu _____ T.J.J. datilografei e Eu _____, titular subscrevo. (ass) **PRISCILA FERNANDES MIRANDA BOTELHO DA PONTE** – Juíza em Exercício.