



PODER JUDICIÁRIO DO RIO DE JANEIRO FORO CENTRAL

48ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

AVENIDA ERASMO BRAGA 115 SALAS 325 C, 327 C, 329 C, CENTRO, RIO DE JANEIRO-RJ

C.E.P.: 20020-903 - Tel.: (21) 3133-1934 - E-mail: cap48vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE ALIENAÇÃO EM LEILÃO JUDICIAL NA FORMA ELETRÔNICA, COM PRAZO DE 05 DIAS PARA CONHECIMENTO DOS INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S), EXTRAÍDOS DOS AUTOS DA AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO POR INEXECUÇÃO VOLUNTÁRIA C/C REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS proposta por RAPHAEL DIAS NUNES e SANDRO HENRIQUE FERREIRA REIS em face de SÔNIA MARIA ALVES DE MELLO, nos autos do PROCESSO Nº 0134158-57.2018.8.19.0001, NA FORMA ABAIXO:

O(A) Doutor(a) **MAURO NICOLAU JÚNIOR**, Juiz 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 superior a avaliação será no dia **01/03/2021 às 12:00h**, e não havendo lances no primeiro leilão, o **Segundo Leilão** para venda pela melhor oferta será no dia **04/03/2021 às 12:00h**, onde o lance inicial deverá ser superior ao preço mínimo ora fixado em 80% (oitenta por cento) do valor atualizado da avaliação (R\$ 938.550,89 - fls.703 item 2.4), 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 serão recebidas exclusivamente através do e-mail sergiorepresas@gmail.com, nos termos deste edital.

DO(S) BEM(NS) OBJETO DO LEILÃO: Laudo de Avaliação Direta no index. 673, devidamente retificado no index. 685: CASA 09 DA VILA SITUADA NA RUA BARÃO DA TORRE, Nº 175, IPANEMA, RIO DE JANEIRO, RJ. MATRICULADA NO 5º OFÍCIO DO RGI SOB O Nº 106.741 E INSCRITA NA PREFEITURA SOB O Nº 0.309.008-1 E CL Nº 06647-2. COM 56,28 M2 DE ÁREA EDIFICADA. DESCRIÇÃO: O imóvel/casa residencial é composto por sala, dois quartos, dois banheiros, cozinha e área de serviço. Prédio antigo construído em 1938, conforme disposto no carnê de IPTU de 2020. O imóvel possui dois andares. No primeiro andar, ficam a sala que é bem ampla, com piso cerâmico branco, cozinha com armários e bancadas, um banheiro e área de serviço. No segundo andar, ficam os dois quartos e um banheiro social, em regular estado de conservação. Um dos quartos possui janelas em madeira para a frente da vila. O imóvel necessita de reforma geral e modernização. A presente avaliação utiliza o método comparativo de pesquisa do valor do metro quadrado encontrado nos sites imobiliários ZAP Imóveis, Viva Real e OLX, com consonância com o estabelecido na Consolidação Normativa da CGJ em seu artigo 357. A pesquisa foi embasada em levantamento dos imóveis residenciais similares atualmente oferecidos à venda no mesmo logradouro, no bairro de Ipanema. Importante ressaltar, que a área indicada é

desvalorizada, por encontra-se perto do acesso as comunidades do Pavão e Pavãozinho. DAS CONFRONTAÇÕES E DIVISAS: Constituído pelo terreno que mede: 3,37m de frente de largura por 15,70m de extensão, confrontando de um lado com o prédio nº 9, do outro com o nº 11, e nos fundos com propriedade do domínio útil da União ou sucessores. **DA AVALIAÇÃO:** O bem penhorado nestes autos, foi avaliado em 07/10/2020 pelo valor de R\$ 900.480,00 (Novecentos mil, quatrocentos e oitenta reais), correspondente a 253.299,57 UFIR, que devidamente atualizadas nesta data, perfaz o valor de **R\$ 938.550,89 (Novecentos e trinta e oito mil, quinhentos e cinquenta reais e oitenta e nove centavos)**. **DOS DÉBITOS SOBRE O IMÓVEL:** Cientes os interessados do seguinte: Que o valor do crédito exequendo atualizado em 14/01/2021 perfaz a quantia de R\$ 675.018,47 (Seiscentos e setenta e cinco mil, dezoito reais e quarenta e sete centavos), conforme planilha em anexo; Que, conforme certidão atualizada em 19/01/2021, perfaz o valor aproximado de R\$ 8.261,22 (Oito mil, duzentos e sessenta e um reais e vinte e dois centavos); Que, consta dívida de Taxa de Incêndio (FUNESBOM) inerentes aos anos de 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020, cuja soma perfaz o valor aproximado de R\$ 477,84 (quatrocentos e setenta e sete reais e oitenta e quatro centavos). **OBSERVAÇÕES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL PERANTE O RGI:** Cientes os interessados, que por meio da referida certidão está demonstrada a cadeia dominial do imóvel, de onde se extrai que a atual proprietária é a executada, conforme se vê no R-5. **INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO:** Ciente os interessados do seguinte: Que a parte ré foi citada conforme index. 117; Que o início da execução ocorreu no index. 579; Que no index 585 consta a manifestação da Defensoria Pública dizendo que não mais representa a Ré; Que consta no index. 590 o seguinte Despacho:” *...Diante da manifestação de fls. 585, intime-se a ré por via postal, no endereço em que foi validamente citada se outro não tiver sido informado, para que dê cumprimento ao despacho de fls. 572 na forma da lei.*”; Que no index. 596 consta a intimação da ré por AR, a respeito do despacho de index. 590; Que no index. 623/624 consta deferimento da penhora; Que como consta na decisão de index. 623/624, a mesma serviu como Termo de Penhora; Que a Ré foi intimada da Penhora no index. 647 e 649/650; Que a avaliação do imóvel foi homologada no index. 694/695. **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 à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do NCPC. DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO:** **1.** A venda será efetuada à vista. **1.1.** Feito leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do NCPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. 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, 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 com o pagamento integral e prova do recolhimento tributário (artigo 901, do NCPC), será extraída a Carta de Arrematação, além de mandado de imissão na posse (sendo imóvel) imediatamente, em favor do arrematante. **5.** O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do NCPC até o momento anterior à assinatura do termo de adjudicação ou de arrematação. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA ESSA POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, do NCPC). **6.** **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. Caso o leiloeiro, ao verificar os débitos, perceba que o valor das dívidas aqui mencionadas supere o valor fixado como preço mínimo, deverá alertar o Juízo para análise da viabilidade do leilão e eventual alteração do preço mínimo. 7. Ficam sob encargo dos respectivos arrematantes todos os ônus inerentes à transferência da propriedade em seu favor. **8.** 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 NCP. O edital se encontra disponibilizado e publicado no site do leiloeiro e nos autos deste processo. Rio de Janeiro, 02 de fevereiro de 2021. Eu _____ T.J.J. datilografei e eu _____, titular subscrevo. (ass) **MAURO NICOLAU JÚNIOR**, Juiz de Direito.