



PODER JUDICIÁRIO DO RIO DE JANEIRO FORO CENTRAL

21ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

AVENIDA ERASMO BRAGA 115 SALAS 373-D, 375-D, 377-D, LAMINA I, 3º ANDAR, CASTELO  
RIO DE JANEIRO – RJ - C.E.P.: 20020-903 - Tel.: (21) 3133-2358 - E-mail: [cap21vciv@tjrj.jus.br](mailto:cap21vciv@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 EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL 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 0036263-96.2018.8.19.0001, NA FORMA ABAIXO:**

O(A) Doutor(a) **LUIZ EDUARDO DE CASTRO NEVES**, Juiz Titular 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 igual ou superior a avaliação será no dia **05/03/2021 às 13:00h**, e não havendo lances no primeiro leilão, o **Segundo Leilão** para venda pela melhor oferta será no dia **10/03/2021 às 13:00h**, onde o lance inicial será por valor igual e 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. 275/276 devidamente homologada no index. 298: Apartamento nº 704, 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 42.613 e na Prefeitura sob a inscrição nº 1.254.567-9 e C.L. nº 06638-1, com direito a uma vaga de garagem nos locais de estacionamento no subsolo ou no pavimento 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 07/10/2020 pelo valor de R\$ 405.500,00 (quatrocentos e cinco mil e quinhentos reais), correspondente a 114.064,69 UFIR, que atualizadas nesta data perfaz o valor de **R\$ 422.643,89 (Quatrocentos e vinte e dois mil, seiscentos e quarenta e três reais e oitenta e nove centavos).** **DOS DÉBITOS SOBRE O IMÓVEL:** Cientes os interessados do seguinte: Que conforme planilha atualizada em 14/01/2021 de débitos condominiais, perfaz o valor de R\$ 63.115,88 (Sessenta e três mil, cento e quinze reais e oitenta e oito centavos); Que conforme Certidão Enfitêutica atualizada em 21/01/2021, consta dívida de IPTU cujo valor aproximado é de R\$ 5.674,81 (cinco mil, seiscentos e setenta e quatro reais e oitenta e um centavos); Que conforme certidão atualizada em 05/02/2021, consta dívida de Taxa de Incêndio (FUNESBOM), inerentes aos anos de 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020, cujo o valor aproximado perfaz a quantia de R\$ 478,29 (quatrocentos e setenta e oito reais e vinte e nove centavos). **OBSERVAÇÕES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL PERANTE O RGI:** Cientes os interessados do seguinte: Que conforme consta no R-7 da matrícula nº 42.613 da Certidão de ônus reais do 10º Ofício de Registro de Imóveis, foi realizada Promessa de Venda em favor de Erevan Engenharia S.A., contudo, constou na sentença dos Embargos à Execução nº 0136576-65.2018.8.19.0001 de index 223 o seguinte: *“...Diante destes fatos, a decisão de fls. 108/109 determinou que as partes informassem se houve imissão na posse de Erevan Engenharia S.A. no imóvel objeto dos autos, tendo a embargante informado que não houve emissão na posse de Erevan Engenharia S.A. no imóvel (indexador 116) e o embargado se limitado a informar que não tem mais provas a produzir (indexador 122). Nestes termos, é evidente que não há como transferir para o promitente comprador não emitido na posse o ônus pelo pagamento das cotas condominiais do imóvel, nos termos da decisão do C. Superior Tribunal de Justiça...”*. Ciente 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-18. Consta no R-22 o registro da penhora destes autos. **INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO:** Ciente os interessados do seguinte: Que a parte ré foi citada no 118/120; Que no index. 229 consta deferimento da penhora; Que o Termo de Penhora foi Lavrado no index. 236; Que o Réu foi intimado da Penhora no index. 243; Que a estimativa de valor da avaliação do imóvel foi homologado no index. 298. **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](http://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 suprindo, 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, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC. **2.** O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser pago diretamente a ele pelo arrematante. **2.1.** 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. **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.** Outrossim, na hipótese de sustação do leilão por remissão da dívida ou por acordo entre as partes, será devida a comissão ao Leiloeiro, na forma do Art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ nº 236 de 13 de julho de 2016, com reembolso integral das despesas adiantadas para sua realização. **4.** Caso haja interessados em participar do leilão através de oferecimento de lances para pagamento parcelado, 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), propostas na forma do Art. 895 do NCPC e seguintes, e não havendo lances on-line para pagamento a vista, a proposta parcelada de maior valor, com maior valor de entrada e menor quantidade de parcelas será declarada como lance vencedor, devendo o arrematante no prazo de até 24 horas efetuar o pagamento referente ao valor da entrada mediante guia judicial, sendo certo, que o início do pagamento das parcelas para quitação do saldo remanescente, será após trinta dias o pagamento do valor da entrada, em parcelas mensais e sucessivas, corrigidas pelo índice da poupança, 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). 5. 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). **6. Cientes os interessados que os débitos fiscais atrelados ao imóvel serão sub-rogados no produto da hasta, conforme artigo 130, parágrafo único, do CTN.** 7. Ficam sob encargo dos respectivos arrematantes todos os ônus inerentes à transferência da propriedade em seu favor; 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, 05 de fevereiro de 2021. Eu \_\_\_\_\_ T.J.J. datilografei e eu \_\_\_\_\_, titular subscrevo. (ass) **LUIZ EDUARDO DE CASTRO NEVES,**  
**Juiz Titular.**