



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI

RUA VISCONDE DE SEPETIBA, 519, 9º ANDAR - SALA S/Nº, CENTRO – NITERÓI – RJ

C.E.P.: 24020-206 - Tel.: (21) 3002-4413 - E-mail: nit08vciv@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 COBRANÇA EM FASE EXECUÇÃO proposta por CONDOMÍNIO VIVENDA DE SANTA ROSA em face de MARIA AMÉLIA DE MIRANDA PINTO CORDEIRO e EVALDO CORDEIRO, nos autos do PROCESSO Nº 0011341-91.1995.8.19.0002, NA FORMA ABAIXO:

O(A) Doutor(a) **BEATRIZ PRESTES PANTOJA** – Juíza 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) e o Credor Hipotecário – Caixa Econômica Federal, 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 **22/03/2021 às 13:00h**, e não havendo lances no primeiro leilão, o **Segundo Leilão** para venda pela melhor oferta será no dia **25/03/2021 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: Laudo de Avaliação no index. 295/297: APARTAMENTO Nº 805, BLOCO 02, SITUADO NA RUA NORONHA TORREZÃO, 335, CUBANGO, NITERÓI, RJ. COM DIREITO AO USO DE UMA VAGA NO ESTACIONAMENTO DE AUTOMÓVEIS, DO CONJUNTO RESIDENCIAL “VIVENDA DE SANTA ROSA” E SUA CORRESPONDENTE FRAÇÃO IDEAL DE 1/480 DO TERRENO, CUJAS METRAGENS, CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES, SÃO AS CONSTANTES NA MATRICULA Nº 10.695 DO 8º OFÍCIO DE NITERÓI/RJ, E NA PREFEITURA SOB O Nº 157114-0, POSSUINDO 52M² DE ÁREA EDIFICADA. PRÉDIO: Residencial antigo, com certa de trinta anos de construção, localizado em um conjunto de quatro blocos, com dezesseis andares, oito apartamentos por andar, guarita na entrada de carros, e via de acesso aos blocos em aclive acentuado, pavimentada, com entrada dos blocos pelo lado esquerdo, portaria do bloco II com piso cerâmico, paredes pintadas e decoradas, fechada com vidro temperado, interfone, monitoramento por câmera de TV, hall do elevador com piso cerâmico, paredes em porcelanato, balcão e porteiro 24h; entrada de serviço por porta de madeira, piso e paredes revestidos de cerâmica; dois elevadores (um para andares pares, outro para ímpares); quadra de esportes, salão de festas e play; em vulcapiso; acabamento do prédio em massa e pintura; encontrando-se em bom estado de conservação. APARTAMENTO: De fundos, localizado na lateral esquerda, com vista para o bloco III, com incidência do sol de inverno; dividido em sala e dois quartos, um com piso laminado desgastado e o outro com piso cerâmico, todos com janelas de alumínio e vidro gradeadas e pintura

antiga; banheiro social, com louças simples, basculante e box de alumínio e acrílico; cozinha, azulejada, com algumas peças quebradas, pia de inox, amassada, sobre armário de alvenaria; área de serviço acoplada à cozinha, tanque em louca e janela; acabamento simples e antigo, em regular estado de conservação. Considerações: o imóvel está localizado em área pouco valorizada, próxima de comunidade carente, do Colégio Itapuca e do comércio local, usufruindo de todos os serviços públicos usuais na cidade e próximo das linhas de ônibus municipais. **DA AVALIAÇÃO:** Foi avaliado o imóvel objeto do leilão em 17/10/2014 e ratificado e homologado na data de 18/09/2020 pelo valor de **R\$ 275.000,00 (Duzentos e setenta e cinco mil reais)**, correspondente a 77.355,836 UFIR. **DOS DÉBITOS SOBRE O IMÓVEL:** Cientes os interessados do seguinte: Que segundo informações obtidas, os débitos condominiais até a data de 28/02/2021 perfaz o valor de R\$ 572.926,40 (quinhentos e setenta e dois mil, novecentos e vinte e seis reais e quarenta centavos); Que consta dívida de IPTU, cujo valor aproximado atualizados para a data de 26/02/2021, perfaz o valor aproximado de R\$ 95.710,57 (noventa e cinco mil, setecentos e dez reais e cinquenta e sete centavos); Que conforme certidão atualizada em 12/12/2021, consta dívida de Taxa de Incêndio (FUNESBOM), inerentes aos anos de 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020, cujo o valor aproximado perfaz a quantia de R\$ 394,77 (Trezentos e noventa e quatro reais e setenta e sete centavos). **OBSERVAÇÕES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL PERANTE O RGI:** Cientes os interessados do seguinte: Que o imóvel está registrado em nome dos Executados; Que no AV-01 consta ÔNUS/HIPOTECA E CAUÇÃO. Por Escritura do 12º Ofício de Niterói, Livro 389, folhas 122, de 07/12/1983, devidamente registrada na Matrícula 10.695, do Livro 2.1"R", folhas 270, em 10/02/1984, os proprietários deram em HIPOTECA em PRIMEIRO LUGAR em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, o imóvel acima descrito; Consta ainda, na mesma matrícula, uma CAUÇÃO em favor do BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO- BNH. **INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO:** Ciente os interessados do seguinte: Que a citação da Executada ocorreu às fls. 50 e verso; Que a Executada Maria Amélia se manifestou nos autos às fls. 53/54, contudo, não juntou procuração nos autos; Que foi decretada a Revelia da Executada às fls. 121; Que a r. Decisão de fls. 236 homologou a desistência em relação ao Réu Evaldo; Que as fls. 249/250 consta r. Sentença julgando procedente o pedido autoral; Que a Decisão de fls. 345 chama o feito a ordem para ratificar a revelia da Executada Maria Amélia; Que consta deferimento da penhora às fls. 277; Que o Termo de Penhora foi Lavrado às fls. 278; Que a intimação da Executada sobre a penhora ocorreu às fls. 278; Que a avaliação foi homologada às fls. 353. **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 termino 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. **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 NCP. **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 NCP. O edital se encontra disponibilizado e publicado no site do leiloeiro e nos autos deste processo. Niterói, 26 de fevereiro de 2021. Eu

_____ T.J.J. datilografei e eu _____, titular subscrevo.
(ass) **Drª. BEATRIZ PRESTES PANTOJA** – Juíza Titular.