



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

JUÍZO DA 28ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

AV. ERASMO BRAGA, 115 - SALAS 326-D, 328-D, 330-D, LÂMINA I, 3º ANDAR – CASTELO

RIO DE JANEIRO – RJ - C.E.P.: 20020-903 - Tel.: (21) 3133-2142 - E-mail: cap28vciv@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 COBRANÇA proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ILHA DE VIKNA inscrita no CNPJ sob o nº 31.120.603/0001-50 em face de NÁDIA MARIA CORRÊA DAMAS inscrita no CPF nº 811.185.037-91, e como interessado TATIANA CORREA DANTAS inscrita no CPF: 082.761.177-70, na qualidade de herdeira necessária e possuidora direta do imóvel, nos autos do PROCESSO Nº 0111997-20.1999.8.19.0001, NA FORMA ABAIXO:

O MM. DR. **ERIC SCAPIM CUNHA BRANDÃO** - Juiz em Exercício da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, em especial a Executada e TATIANA CORREA DANTAS inscrita no CPF: 082.761.177-70, na qualidade de herdeira necessária e possuidora direta do imóvel, bem como aos coproprietários SEBASTIÃO DE AZEVEDO DAMAS inscrito no CPF nº 127.121.837-20 e SOELY MELO AMOY inscrita no CPF nº 315.908.457-49, que será realizado o público leilão híbrido (Presencial e on-line) para venda do imóvel penhorado às fls. 237, 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 realizado no dia 12/07/2021 às 14:30h**, para venda por valor igual ou superior à avaliação, e não havendo lances no primeiro leilão, o **Segundo Leilão será realizado no dia 15/07/2021 às 14:30h**, pela melhor oferta, onde o lance inicial será por valor superior a 60% da avaliação (cf. Decisão de fls. 434), 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: Avaliação por Estimativa (index. 419): APARTAMENTO Nº 204, SITUADO NA RUA ARAUJO LEITÃO Nº 176, ENGENHO NOVO, RIO DE JANEIRO, RJ. MATRICULADO NO 1º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS SOB O Nº 40.578 E NA PREFEITURA SOB O Nº 1.670.048-6 E CL Nº 01206-2. MEDINDO 69M² DE ÁREA EDIFICADA. COM DIREITO A UMA VAGA PARA AUTOMÓVEL EM LUGAR PARA ESSE FIM DESTINADO E CORRESPONDENTES FRAÇÃO DE 0,01947 DO RESPECTIVO TERRENO. DAS CONFRONTAÇÕES E DIVISAS: Medindo o terreno designado por lote 01 do PA 38320, em sua totalidade 22,00m de

frente pela referida rua; 22,28m de fundos; 56,50m à direita e à esquerda mede:19,90m mais 29,70m. Confrontando a direita, com o nº 198 da Rua Araújo Leitão, à esquerda com o nº1090 da Rua Barão do Bom Retiro e, nos fundos com a casa 09 da vila 1072 da Rua Barão do Bom Retiro. **DA AVALIAÇÃO (fls. 419):** Assim, o imóvel objeto de leilão foi avaliado por estimativa (Art. 871 do CPC), em 01/07/2020, pelo valor de **R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais)**, correspondentes a 75.949,36 UFIR. **INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO:** Ciente os interessados do seguinte: Que os Executados foram citados às fls. 87/verso, 110/verso e 111/verso; Que na Sentença da exceção de pré-executividade proposta pelos coproprietários Sebastião De Azevedo Damas e Soely Melo Amoy, foi acolhida, determinando a exclusão dos mesmos do polo passivo, conforme fls. 183/186; Que no index. 235 consta deferimento da penhora; Que o Termo de Penhora foi lavrado no index. 237; Que consta a intimação dos executados a respeito da Penhora nos index. 240/242; Que às fls. 405/406 consta acórdão decidindo pelo prosseguimento da execução validando a penhora do imóvel objeto de leilão; Que às fls. 430 consta certidão de intimação do patrono da Executada e coproprietário Sebastião sobre a estimativa da avaliação; Que às fls. 431 consta certidão de intimação do patrono da coproprietária Soely sobre a estimativa da avaliação; Que às fls. 494/495 consta a intimação da herdeira Tatiana Corrêa Damas; Que às fls. 496 consta certidão dando conta do decurso de prazo sem manifestação da herdeira intimada na forma do artigo 248, § 4º do CPC. **OBSERVAÇÕES NA MATRÍCULA DO RGI:** Ciente os interessados que o imóvel está registrado em nome NÁDIA MARIA CORRÊA DAMAS inscrita no CPF nº 811.185.037-91, e seu esposo SEBASTIÃO DE AZEVEDO DAMAS inscrito no CPF nº 127.121.837-20 e SOELY MELO AMOY inscrita no CPF nº 315.908.457-49; Que consta registrado no R-6 Hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal por força do Instrumento Particular realizado em 28/12/1984. **DOS DÉBITOS SOBRE O IMÓVEL:** Cientes os interessados que conforme Certidão Enfiteutica atualizada em 08/06/2021, NÃO constam débitos de IPTU; Constam Débitos de FUNESBOM inerentes aos anos de 2017 e 2018 cuja soma monta no valor aproximado de R\$ 200,25 (duzentos reais e vinte e cinco centavos); Constam débitos de Condomínio, que atualizado em 31/05/2021 perfaz a quantia de R\$ 134.400,32 (cento e trinta e quatro mil, quatrocentos reais e trinta e dois centavos). Ciente os interessados que todos os débitos acima apresentados, serão atualizados no ato do leilão. **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, podendo a mesma ser enviada pelo leiloeiro ao arrematante. **5.1.** O arrematante pagará diretamente ao Sr. Leiloeiro o valor de sua comissão 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-lhe multa, o qual se reverterá em favor do credor, e responderá ainda, pelas despesas processuais respectivas, bem como pelas despesas do leiloeiro. **6 - Assinado o auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irreatável, 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: 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, será imediatamente lavrado o Auto de Arrematação ou Leilão (art. 901 do CPC).

3.1. O depósito será integralmente efetuado, somente sendo efetuada qualquer destinação dos valores por expressa decisão do Juízo.

4. O valor da comissão de 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.

5. Cientes os interessados que o imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos, na forma do 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 por intermédio deste Edital, na forma do art. 889 do CPC/2015. O edital se encontra disponibilizado e publicado no site do leiloeiro. Rio de Janeiro, 18 de junho de 2021. Eu _____ T.J.J. datilografei e Eu _____, titular subscrevo. (ass) **ERIC SCAPIM CUNHA BRANDÃO** - Juiz em Exercício.