



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 INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS proposta por KARIM DE SOUSA MARINS em face de MÁRCIO CARLOS MENDES RAPOZO, nos autos do PROCESSO Nº 0043728-93.2017.8.19.0001, 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 o Executado MÁRCIO CARLOS MENDES RAPOZO inscrito no CPF nº 023.100.137-14, e sua cônjuge e coproprietária VIVIANE YOUNES RAPOZO inscrita no CPF nº 089.142.777-55, 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 **17/08/2021 às 12h**, e não havendo lances no primeiro leilão, o **Segundo Leilão** será no dia **24/08/2021 às 12h**, onde o lance inicial deverá ser superior ao preço mínimo ora fixado em 70% (setenta por cento) do valor da avaliação de fls. 562, 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 Indireta no index. 562 (não houve vistoria no local): DIREITO E AÇÃO DO APARTAMENTO Nº 401, SITUADO NA RUA CLÓVIS BEVILÁQUA, Nº 96, TIJUCA, RIO DE JANEIRO, RJ, MATRICULADO NO 11º OFÍCIO DO RGI SOB O Nº 121.096 E INSCRITO NA PREFEITURA SOB A MATRÍCULA Nº 0.294.446-0, C.L. Nº 06.848-6, E SUA CORRESPONDENTE FRAÇÃO DE 68/2.800 DO RESPECTIVO TERRENO. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Idade: 1960; Área edificada: 68m²; Tipologia: Apartamento; Utilização: residencial; Posição: fundos. CARACTERÍSTICAS DO PRÉDIO: Condomínio denominado Edifício Julius, com quatro pavimentos de ocupação residencial, contando com dez apartamentos por andar. Construção em alvenaria, fachada. O prédio possui dois elevadores, garagem coberta. Entrada gradeada. Porteiro eletrônico. Câmeras de vigilância na portaria, nos elevadores e na garagem. DA REGIÃO: Encontra-se servida de distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfalto, rede de água e esgotos, comércio em geral nas proximidades, serviços de transporte público próximo. DAS CONFRONTAÇÕES E DIVISAS: Constituído pelo terreno que mede em sua totalidade: 6,73m de testada pelo alinhamento da Rua, na lateral direita em cinco seguimentos retilíneos, partindo da frente, sendo o 1º de 49,22m oblíquo em relação a Rua, o 2º com 21,87m refletindo à esquerda sobre o 1º, o 3º com 5,59m, refletindo à direita sobre o 2º, o 4º com 25,315m refletindo à esquerda sobre o 3º, e o 5º com 9,77m refletindo à direita sobre o 4º, na linha dos fundos 62,07m partindo da lateral direita a 41,35m quando alcança a parede do prédio, ao afastamento de 0,255 para a esquerda (lado vizinho), seguindo pelo alinhamento da parede dos fundos do prédio até a lateral esquerda; na lateral esquerda 86,16m em três seguimentos retilíneos, partindo dos fundos, de 23,90m o primeiro, o segundo com 12,28m refletindo a direita sobre o 1º, e o 3º com 49,98m refletindo à esquerda sobre o 2º, até encontrar o alinhamento da

rua, confrontando à direita com os números 106, 126, 146, 150 e 156 da Rua Clóvis Beviláqua e nº 359 da Rua José Higino, na linha dos fundos com o nº 359 da Rua José Higino e com números 353, 343 e 331 da mesma Rua e nº 549 da Rua Conde de Bonfim e 86 da Rua Clóvis Beviláqua na lateral esquerda. **DA AVALIAÇÃO:** O bem penhorado nestes autos, foi avaliado em 06/11/2020 pelo valor de **R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais)**, correspondente a 123.769,33 UFIR. **DOS DÉBITOS SOBRE O IMÓVEL:** Cientes os interessados do seguinte: Que o valor do crédito exequendo atualizado em 15/12/2020 perfaz a quantia de R\$ 353.235,44 (Trezentos e cinquenta e três mil, duzentos e trinta e cinco reais e quarenta e quatro centavos). Que consta dívida de IPTU, que atualizada em 24/06/2021, perfaz o valor aproximado de R\$ 686,97 (seiscentos e oitenta e seis reais e noventa e sete centavos). Que conforme certidão de 24/06/2021, NÃO consta dívida de Taxa de Incêndio (FUNESBOM). Que conforme planilha fornecida pela administradora do condomínio do imóvel objeto de leilão, datada de 25/06/2021, constam débitos de condomínio no valor de R\$ 62.799,46 (sessenta e dois mil, setecentos e noventa e nove reais e quarenta e seis centavos). **OBSERVAÇÕES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL PERANTE O RGI:** Cientes os interessados do seguinte: Que consta no R-4 – COMPRA E VENDA em favor de MÁRCIO CARLOS MENDES RAPOZO inscrito no CPF nº 023.100.137-14, e sua cônjuge VIVIANE YOUNES RAPOZO inscrita no CPF nº 089.142.777-55; Que consta no R-5 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor do Banco Bradesco S/A. **INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO:** Ciente os interessados do seguinte: Que a parte ré foi citada conforme index. 218/219; Que no Index. 516 houve o deferimento da penhora do imóvel objeto de leilão; Que a decisão de index. 516 serviu como Termo de Penhora; Que a avaliação do imóvel foi homologada no index. 570/571; Que conforme certificado às fls. 581, foi expedido mandado de intimação para a esposa do executado bem como para o agente fiduciário; Que conforme despacho de index. 583 a alienação judicial deverá se dar na totalidade do imóvel de 100%, sendo reservada a cota-parte do coproprietário. **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, sendo certo que o aceite dos termos e condições para participação em nossos leilões é pessoal e intransferível; **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) ao lado do rosto, 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 de imediato através de guia de depósito judicial, podendo ser a mesma enviada pelo leiloeiro ao arrematante. **5.1**. O arrematante pagará imediatamente e 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. **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 deste edital 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 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. **8.1 – Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do NCP. DO PAGAMENTO DA ARREMATACÃO:** **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 NCP), 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 NCP, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 48 horas. **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 por intermédio deste Edital, se não for(em) encontrado(s), 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, 25 de junho de 2021. Eu, Simone Sleiman Razuck, Mat. 01-28499 - Chefe de Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. Dr. **MAURO NICOLAU JÚNIOR** - Juiz Titular.