



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Fórum: (Capital) Av. Erasmo Braga nº 115 – Centro – Rio de Janeiro – RJ.

Cartório da 48ª Vara Cível

E-mail: cap48vciv@tjrj.jus.br

Telefone: (21) 3133-1934

JUÍZO DE DIREITO DA 48ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL – RJ.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Extinção de Condomínio proposta por **ANTÔNIO OLINTO ÀVILA DA SILVA** que move em face de **ANA CRISTINA DE ALMEIDA SCHMIDT (processo nº 0847854-80.2022.8.19.0001)** na forma **abaixo**:

O DR. MAURO NICOLAU JUNIOR Juiz de Direito Titular na 48ª Vara Cível da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, *FAZ SABER* aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente aos condôminos: **ANTÔNIO OLINTO AVILA DA SILVA e ANA CRISTINA DE ALMEIDA SCHMIDT, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I do NCPC e artigo 1.322 do Código Civil** que no dia **25/02/2025 às 12:00 horas** será aberto o **1º leilão Público**, na **“MODALIDADE ONLINE”** através do site de leilões: www.facanhaleiloes.com.br, pela **Leiloeira Pública CRISTINA FAÇANHA**, matriculada na JUCERJA sob o nº 175, devidamente credenciada no TJRJ, com escritório na Av. Embaixador Abelardo Bueno nº 3.330, sala: 210 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ. E-mail: contato@facanhaleiloes.com.br apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, **ou no dia 27/02/2025**, no mesmo horário e local, a partir de 50% do valor da avaliação do imóvel, em consonância ao Art. 891, §único do CPC, obedecendo aos artigos 879 a 903 do Novo Código de Processo Civil, o imóvel descrito e avaliado como segue: **(DIREITO E AÇÃO): LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: RUA BELFORT ROXO Nº 371 – APARTAMENTO 1.002 – COPACABANA – RIO DE JANEIRO – RJ. C/DIREITO A 1 VAGA DE GARAGEM.** Em razão de ter sido informada pelo porteiro do prédio que o imóvel encontra-se fechado, promovo a AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel. Devidamente dimensionado e caracterizado pelo 5º Ofício do Registro Geral de Imóveis, inscrito na matrícula nº 91.737 livro nº 2 – AF, fls. 82 inscrição municipal nº 0.162.267-9, conforme cópias de certidões que acompanham o r. mandado e fazem parte integrantes deste laudo. **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:** Prédio: Prédio residencial, idade 1953, com 12 andares, sendo dois blocos, dois apartamentos por andar, sem cobertura. Prédio com um elevador, com garagem, serviço de porteiro 24 (vinte e quatro) horas, sem área de lazer e com sistema de monitoramento por câmeras de segurança em todo prédio. **DO IMÓVEL:** Apartamento 1002. Segundo informações do porteiro o imóvel localiza-se de frente para a rua Belfort Roxo e tem direito a uma vaga de garagem. Segundo o espelho do IPTU, o imóvel mede 110m2 (cento e dez metros quadrados). **DA REGIÃO:** Tem-se acesso aos principais meios de transportes públicos, tais como metrô, ônibus, Localizado próximo ao comércio em geral. Local é servido de todos os melhoramentos públicos do Município, como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento e rede de água e esgoto. **CONCLUSÃO:** Considera-se a sua localização, dimensões, área construída, características, padrão do logradouro e idade. **TRIBUO ao imóvel acima descrito e sua correspondente fração ideal do domínio útil do respectivo terreno o valor de R\$ 1.040.000,00 (um milhão e quarenta mil reais).** Ônus reais: - Apartamento 1002 do edifício situado na Rua Belfort Roxo nº 371, coma fração ideal de 1/60 com direito a uma vaga de garagem, do terreno que mede 40,00 m pela rua Belfort Roxo. R-2 COMPRA E VENDA: Carlos Arcoverde de Freitas Almeida, e s/m venderam o imóvel a Maria Tomasia Almeida da Silva e seu marido Olintho da Silva. **DÉBITOS DO IMÓVEL: I) IPTU- (Inscrição: 0162267-9).** De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica expedido pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o referido imóvel apresenta débitos de IPTU no valor de R\$ 2.783,62 (dois mil, setecentos e oitenta e três reais e sessenta e dois centavos) mais os acréscimos legais. **II) TAXA DE INCÊNDIO - (CBMERJ: 1138907-9):** Conforme Certidão Positiva expedida pelo FUNESBOM o imóvel apresenta débitos de

Taxas de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de incêndio no valor de R\$ 127,91 (cento e vinte e sete reais e noventa e um centavos) mais os acréscimos legais. **III) CONDOMÍNIO**: De acordo com a declaração de quitação fornecida pela administradora do condomínio do edifício Jabre a referida unidade não possui débitos. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive de natureza *Propter Rem* serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência legal nos termos do art. 130 do CTN, "caput" e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908 § 1º do Código de Processo Civil. Sendo o imóvel vendido livre e desembaraçado de débitos. As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça anexadas nos autos pela leiloeira. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL**: O edital de leilão será publicado na rede mundial de computador através do site de leilões: www.facanhaleiloes.com.br, e no portal do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro, <https://sindicatodosleiloeirosrj.com.br/> e afixado na serventia em local de costume em conformidade ao art. 887, §2º, do CPC.

PARTICIPAÇÃO/CADASTRAMENTO: Os interessados em oferecer lances deverão com antecedência de 24 horas do leilão, realizar o cadastro pessoal na plataforma (www.facanhaleiloes.com.br), anexando os documentos exigidos no contrato de participação (disponível no site), ficando sujeito à aprovação e habilitação. A plataforma estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Os interessados poderão enviar seus lances previamente. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ), fica consignado que o incremento mínimo será de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por lance. **DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DOS CONDÔMINOS: (artigo 1.322 do Código Civil)**. Faça constar que o condômino interessado em exercer o direito de preferência na arrematação deverá realizar o cadastro no site de leilões: www.facanhaleiloes.com.br e comunicar a leiloeira antes do início do leilão através do E-mail: contato@facanhaleiloes.com.br. Atenção! Os condôminos devem observar que a preferência se dará após encerrada a disputa entre os terceiros. Caso o interesse seja entre os 2 (dois) condôminos será reaberta a disputa entre os mesmos pelo último valor lançado pelos terceiros. **CONDIÇÕES DE VENDA**: O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. As despesas e os custos (ITBI, registros e o que mais se fizer necessário) relativos à transferência patrimonial dos bens correrão por exclusiva conta do arrematante. **DO PAGAMENTO À VISTA: (artigo 892 do NCPC)**. O arrematante deverá efetuar o pagamento do caução de 30% (trinta por cento) imediatamente e colocado a disposição do juízo no mesmo dia após o encerramento do leilão e o restante em até 48 horas, através de judicial a ser emitida pela Leiloeira Oficial em favor do Juízo sob pena de se desfazer a arrematação com as penalidades da Lei. **DO PAGAMENTO PARCELADO (artigo 895 do NCPC)**: Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar: (I) até o início do primeiro leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, ou seja acima de 50% da avaliação. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 50% (cinquenta por cento) do valor do lance e o restante parcelado em até 03 parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e juízo (48ª Vara Cível) junto ao Banco do Brasil em 30,60, 90 dias contados da data do leilão, ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado. 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. As propostas deverão ser encaminhadas por escrito para o e-mail: contato@facanhaleiloes.com.br e ou anexada aos autos. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado. (art. 895, §7º, do CPC).

DA COMISSÃO DA LEILOEIRA E DE SEU PAGAMENTO: O arrematante deverá pagar no ato da arrematação o percentual de 5% a leiloeira a título de comissão sobre o preço da arrematação do imóvel a qual não esta incluída no valor do lance. **DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: (artigo 1.322 do Código Civil)**: Caso haja o interesse dos condôminos em exercer o direito de preferência na

arrematação, deverá realizar antes do início do leilão o cadastro na plataforma de leilões: www.facanhaleiloes.com.br e após "batido o martelo" sinalizar através do E-mail: contato@facanhaleiloes.com.br o interesse em cobrir o último lance ofertado pelos terceiros no prazo máximo de 1 (uma) hora após o encerramento do leilão. Caso os 2 (dois) condôminos sinalize o interesse, o leilão será reaberto para disputa entre os mesmos. **DÚVIDAS OU ESCLARECIMENTOS:** As dúvidas ou esclarecimentos deverão ser supridos pessoalmente perante o Cartório da serventia Judicial ou através da leiloeira, pelos telefones (21) 2721-3828/ (21)99846-3397 ou E-mail: contato@facanhaleiloes.com.br. **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL: Ficam as partes em especial o executado intimado por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I do CPC.** Dado e passado, Rio de Janeiro, aos 07 (sete) dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e cinco. Para que produza seus efeitos legais, o presente Edital encontra-se devidamente conferido e homologado pela Sra. Cristina Façanha - Leiloeira Pública, pela Responsável do Expediente - Simone Sleiman Razuck (Mat. 01-28499) e pelo MMº Dr. Mauro Nicolau Junior - Juiz de Direito.