

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 31ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL**

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO e INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da ação de despesas condominiais que o **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PEDRA BONITA II** move em face de **JOSÉ AUGUSTO DE TOLEDO NETO e SONIA CRISTINA DOS SANTOS,,** processo nº **0289802-66.2013.8.19.0001**, na forma abaixo:

O Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da Vara Cível acima, FAZ SABER a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem e a quem interessar possa, especialmente a **JOSÉ AUGUSTO DE TOLEDO NETO e SONIA CRISTINA DOS SANTOS**, seus cônjuges, herdeiros, sucessores, eventuais locatários, ocupantes, usufrutuários, possuidores e credores do imóvel, cumprindo a exigência contida no art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil, que nos dias **08/12/2023 e 15/12/2023**, sempre às **14:00 horas**, de forma **ON-LINE**, através do site da Leiloeira: [www.jvleiloes.lrl.br](http://www.jvleiloes.lrl.br), serão realizados respectivamente o 1º leilão, por valor igual ou superior ao da avaliação, e o 2º leilão, pela melhor oferta, a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, pela Leiloeira Pública Oficial, JULIANA VETTORAZZO, devidamente matriculada na JUCERJA sob o nº 155, com escritório na Avenida Nossa Senhora de Copacabana, nº 540, sala 406, Copacabana, Rio de Janeiro, RJ, tel.: (21) 2548-5850, e-mail: [contato@jvleiloes.lrl.br](mailto:contato@jvleiloes.lrl.br) e site: [www.jvleiloes.lrl.br](http://www.jvleiloes.lrl.br), o bem constante do **Laudo de Avaliação Direta** de fls. 595. **IMÓVEL:** apartamento 107 do edifício situado na Avenida Presidente João Goulart, 401, bloco 2, Vidigal, Rio de Janeiro/RJ, devidamente dimensionado e caracterizado no 2º Ofício de Registro de Imóveis, matrícula 04976 e na inscrição municipal de nº 1320112-4 (IPTU). Prédio de construção datada de 1978, com 65 m² de área oficialmente edificada, residencial e posição de fundos, conforme certidão de elementos cadastrais do imóvel. **APARTAMENTO 107:** apartamento com 2 pavimentos(duplex), constituído por sala, 2 quartos, 1 closet, banheiro social, cozinha, 1 vaga de garagem, vista para a rua. Faz-se necessário evidenciar, que o imóvel está em regular estado de conservação. **FOI ATRIBUÍDO AO IMÓVEL O VALOR DE R\$ 330.000,00** (trezentos e trinta mil reais). **CONSTA NA CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS:** em R-19 PENHORA desta ação. **DÉBITOS DO IMÓVEL: CONDOMÍNIO:** aproximadamente **R\$ 241.073,18** (conforme planilha de débitos condominiais requerida em setembro/2023); **IPTU:** aproximadamente **R\$ 2.423,99** (conforme certidão positiva de débitos requerida em novembro/2023); **FUNESBOM (taxa de incêndio):** aproximadamente **R\$ 484,58** (conforme certidão positiva de débitos requerida em novembro/2023). **CONDIÇÕES GERAIS:** Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF. Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, os interessados deverão previamente (no prazo de 48 horas antes do início do pregão) efetuar o seu cadastro pessoal no site da Leiloeira ([www.jvleiloes.lrl.br](http://www.jvleiloes.lrl.br)) sujeito à aprovação, após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida. Ficam cientes os interessados que assumem os riscos naturais inerentes às falhas técnicas relacionadas à falta de conexão, de energia, erro de sistema operacional ou outras circunstâncias que possam vir a inviabilizar a sua participação no leilão. O usuário é responsável por todos os lances registrados em seu nome. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretiráveis, não podendo ser anulados ou cancelados sob nenhuma hipótese. A arrematação far-se-á à vista, conforme art. 892 do CPC, devendo ser realizada, no prazo de 24h (vinte e quatro horas) do encerramento do leilão, via depósito judicial. Faculta-se o pagamento no prazo de até 15 (quinze) dias, mediante caução de 30% (trinta) do valor da arrematação no ato do leilão, para garantia do lance. O pagamento da arrematação será acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão da Leiloeira, que deverá ser paga sempre à vista, no prazo máximo de 24h (vinte e quatro horas) do encerramento do leilão, em sua conta corrente, e custas de cartório de 1% (um por cento) até o limite máximo permitido, de acordo com a Portaria de Custas Judiciais do TJRJ. Decorridos os prazos sem que o arrematante tenha realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, assim como a perda da caução,

não sendo admitido participar o arrematante remisso caso o bem volte a novo leilão. Em virtude dos princípios da celeridade e economia processual e a fim de evitar maiores prejuízos para as partes do processo, na eventualidade do não pagamento da arrematação pelo arrematante, será facultada ao licitante que ofertou o segundo melhor lance, se houver e caso este tenha interesse, a confirmação da arrematação pelo último lance por ele oferecido. Fica ressaltado que eventuais interessados na aquisição do bem através de pagamento em prestações deverão apresentar propostas por escrito nos autos, até a data do primeiro ou do segundo leilão, conforme o caso, na forma preconizada pelo art. 895 do CPC, sem prejuízo da comissão da Leiloeira. A apresentação das propostas não importará na suspensão do leilão e serão avaliadas pelo Juízo, conforme os critérios legais aplicáveis à espécie. O proponente deverá dar ciência à Leiloeira dos termos da proposta submetida ao Juízo. Caso a proposta para aquisição parcelada venha ocorrer após a realização dos leilões, a qualquer tempo, será devida a comissão de 5% à Leiloeira, ainda que os leilões apurem resultado negativo. Em relação à preferência na arrematação observar-se-á o art. 892, § 2º e § 3º do CPC. Para o conhecimento de todos, a venda se dará livre e desembaraçada de débitos condominiais, de IPTU e de taxas para o arrematante, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do art. 908 do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no art. 130, parágrafo único, do CTN. As alienações são feitas em caráter *ad corpus*, sendo as áreas mencionadas no edital, catálogos e outros veículos de comunicação, meramente enunciativas. O imóvel será vendido no estado em que se encontra, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. Caso o devedor, seus representantes legais, seus cônjuges, coproprietários, herdeiros, sucessores, eventuais locatários, ocupantes, possuidores, credores do imóvel, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor não sejam intimados por outra forma legal, ficam pelo presente edital intimados da alienação judicial, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Ficam as partes acima mencionadas e possíveis interessados, direta ou indiretamente, intimados e cientificados dos leilões por meio deste edital em conformidade com a lei. Possíveis débitos que porventura recaiam sobre os bens serão informados no site na ocasião do leilão. Correrão por conta do arrematante todos os ônus inerentes à transferência da propriedade em seu favor. E para que chegue ao conhecimento dos interessados foi expedido o presente, que será divulgado através do site de leilões on-line da Leiloeira: [www.jvleiloes.lrl.br](http://www.jvleiloes.lrl.br) e do site do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do RJ: <https://sindicatodosleiloeirosrj.com.br>, de acordo com o art. 887 do CPC. Se, uma vez iniciados os trabalhos da Leiloeira, ocorrer a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento do equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Não havendo expediente forense nas datas designadas, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local, ressaltando-se que, neste caso, as intimações realizadas para as datas originais permanecem válidas para as datas ulteriores em que efetivamente ocorrerá o leilão. Demais informações serão prestadas pela Leiloeira na ocasião do leilão, além de poderem ser prestadas através do tel.: (21) 2548-5850 ou por e-mail: [contato@jvleiloes.lrl.br](mailto:contato@jvleiloes.lrl.br), suprindo qualquer omissão porventura existente no presente Edital. Cientes os interessados de que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, prevista no art. 358 do Código Penal, sob pena de detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos seis dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e três. Eu, responsável pelo cartório, o fiz digitar e subscrevo. (ass) Juiz de Direito.