



**Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro**
Comarca da Capital
Cartório da 34ª Vara Cível
Av. Erasmo Braga, 115 sala 302, 304 e 306
CEP: 20020-970 - Castelo - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3133-2971
e-mail: cap34vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de nº **0117425-36.2006.8.19.0001**, proposta pelo **Condomínio Do Edifício Torre De Prata** (Advs: Valdecir Barbosa de Sena – OAB/RJ 69.805 e Ines maria Ianni Rodrigues – OAB/RJ 130.965) em face de **Espólio De Fernando Ferreira Dias** representado pela inventariante Hilda Souza Eiras Dias (sem advogado constituído nos autos). Exequente: Jorge Teixeira Carneiro – (Adv: André Moreira De Oliveira – OAB/RJ 86375)

Excelentíssimo Senhor Doutor **João Marcos de Castello Branco Fantinato**, Juiz de Direito da 34ª Vara de Cível da Comarca da Capital/RJ, no uso de suas atribuições legais e na forma da lei, FAZ SABER a todos quantos virem, ou dele tiverem conhecimento especialmente aos executados, seus cônjuges, herdeiros, sucessores, eventuais locatários, ocupantes, possuidores, usufrutuários e credores do imóvel, na forma estabelecida no art. 889 do CPC, que o referido juízo levará à venda em público leilão, através do portal de leilões da Leiloeira Pública Oficial www.leiloesja.com.br, os imóveis penhorados conforme avaliação indireta de fls., 1431/1432, em condições que se segue:

Do período e das datas de encerramento do leilão eletrônico – O recebimento de lances no 1º Leilão se iniciará a partir da disponibilização do edital no portal de leilões on-line da Leiloeira Oficial, ficando designado o dia **27 de novembro de 2024, a partir das 13h00min, para o primeiro Leilão Eletrônico**. Em caso de encerramento do 1º Leilão sem licitantes, iniciará, imediatamente, o período para lances do 2º leilão, ficando designado, desde já o dia **04 de dezembro de 2024, a partir das 13h00min, para o segundo Leilão Eletrônico**, ocasião em que o imóvel será vendido pela melhor oferta, desde que o lance vencedor não seja inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor atribuído na avaliação, conforme prevê o art. 891, parágrafo único do Código de Processo Civil.

Da Condutora do Leilão – O Leilão será conduzido pela Leiloeira Pública Oficial Juliana Araújo, matriculada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o nº 238 e devidamente credenciada perante o E. TJRJ.



**Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro**
Comarca da Capital
Cartório da 34ª Vara Cível
Av. Erasmo Braga, 115 sala 302, 304 e 306
CEP: 20020-970 - Castelo - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3133-2971
e-mail: cap34vciv@tjrj.jus.br

Dos lances – Os lances para pagamento à vista serão ofertados pelo portal de leilões online da Leiloeira Pública Oficial. Os lances são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. O usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese. A partir do momento que estiver disponível no portal eletrônico ou com sua data inicial da abertura para lances o bem estará apto a receber lances. Toda vez que um lance é ofertado durante os últimos 3 (três) minutos de apregoamento de um lote, será concedido tempo extra, retroagindo o cronômetro disponível na seção “Auditório” do Portal www.leiloesja.com.br de forma a permitir que todos os interessados tenham tempo hábil para ofertar novos lances. Ficam desde já cientes os interessados que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como: conexão de internet, funcionamento do computador, incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

Descrição do Imóvel: Laudo de Avaliação Indireta fls.:1431/1432: Imóvel: Loja 1 do prédio localizado na Rua São Francisco Xavier, 262, Freguesia do Engenho Velho (Tijuca), Rio de Janeiro/RJ, de acordo com a matrícula nº 125.874 do 11º Registro de Imóveis da Capital/RJ e inscrição nº 0.759.684- 4 na Secretaria da Fazenda Municipal (IPTU), conforme cópias anexadas ao mandado. Prédio: Prédio com lojas comerciais no térreo. Construção do ano de 1969. Imóvel: A loja possui área edificada de 20m², conforme disposto na Certidão de Elementos Cadastrais da Prefeitura do Rio de Janeiro. Está ocupada por uma Clínica de Fisioterapia. Possui piso revestido com laminado de madeira clara, banheiro reformado e pintura em bom estado de conservação. Da Região: Em frente ao Colégio Militar, condução farta. Metodologia Avaliatória: Avaliação de forma direta, com o acesso ao imóvel dado pela fisioterapeuta Thaís de Souza, utilizando método comparativo direto de dados do mercado imobiliário da região, considerando-se a sua localização, dimensões, padrão do logradouro, idade, qualidade do material empregado em seu acabamento e estado geral de conservação. **Avalio o imóvel acima descrito em R\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais).**



**Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro**
Comarca da Capital
Cartório da 34ª Vara Cível
Av. Erasmo Braga, 115 sala 302, 304 e 306
CEP: 20020-970 - Castelo - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3133-2971
e-mail: cap34vciv@tjrj.jus.br

Ônus: Conforme Certidão do 11º Ofício do Registro Geral de Imóveis do Rio de Janeiro o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 125874. Consta na referida certidão de ônus reais: **R.01 – Penhora** por determinação da 12ª Vara de Fazenda Pública nos autos de nº 2008.001.398092-5. **R.06 – Penhora** oriundo do presente feito. **AV.07 – Indisponibilidade:** pelo Juízo da 26ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro nos autos de nº 00455009120025010026. O imóvel de inscrição cadastral na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº 7596844 possui aproximadamente R\$17.559,39 de débitos de **IPTU** – Certidão expedida no dia 26.09.2024 e possui aproximadamente R\$207,43 de débitos de **FUNESBOM**. Os exercícios de 2022 e 2023 – Certidão expedida no dia 26.09.2024. O imóvel possui débito de **CONDOMÍNIO** no valor aproximado de R\$26.208,77 segundo levantamento feito junto a administradora do condomínio no dia 24.09.2024.

O valor de execução atualizado é de R\$109.335,23 (cento e nove mil trezentos e trinta e cinco reais e vinte e três centavos). 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 130 do Código Tributário Nacional. Os créditos que recaem sobre o bem, de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, devendo ser observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 908 §1º do CPC.

Arrematação: Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o auto de arrematação (artigo 901, do CPC), 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 CPC, fica autorizado que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado (em até 24 horas), com a complementação no prazo de até 15 (quinze) dias. O valor da arrematação deverá ser pago através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil e enviada para o e-mail da leiloeira, sem prejuízo da sua comprovação nos autos pelo arrematante. Sobre o valor da arrematação/adjudicação, fica arbitrada a comissão da Leiloeira, no percentual de 5% (cinco por cento), a ser paga pelo arrematante no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do término do leilão, através de depósito bancário, DOC, TED ou PIX. A conta corrente da Leiloeira será informada ao arrematante através de e-mail. Decorridos os prazos sem que o arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Caso o arrematante não realize o pagamento conforme as condições deste item poderão



Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro
Comarca da Capital

Cartório da 34ª Vara Cível

Av. Erasmo Braga, 115 sala 302, 304 e 306

CEP: 20020-970 - Castelo - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3133-2971

e-mail: cap34vciv@tjrj.jus.br

ser convocados, sucessivamente e na ordem de classificação, os interessados remanescentes. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação judicial, o leiloeiro fará jus à comissão prevista acima. O credor que não adjudicar os bens constritos perante o juízo da execução antes da publicação do edital, só poderá adquiri-los em leilão judicial na condição de arrematante, com preferência na hipótese de igualar o maior lance, respondendo, porém, pelo pagamento da comissão da leiloeira, já que assume a condição de arrematante.

Parcelamento: Fica ressaltado que eventuais interessados na aquisição do bem através de pagamento em prestações deverão apresentar propostas por escrito **nos autos** com a devida antecedência, na forma preconizada pelo art. 895 do CPC. A apresentação das propostas não importará na suspensão do leilão e serão avaliadas pelo Juízo, conforme os critérios legais aplicáveis à espécie, sendo certo que o pagamento a vista SEMPRE prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. O parcelamento será garantido por hipoteca sobre o próprio bem imóvel. Será de responsabilidade do arrematante emitir mensalmente a guia de pagamento parcelado e fazer sua comprovação nos autos.

Condições Gerais: O bem será vendido no estado em que se encontra, podendo haver a exclusão do leilão a qualquer tempo e independentemente de prévia comunicação. Os interessados deverão cientificar-se, previamente, sobre as condições atuais e características do imóvel e sobre eventuais restrições impostas pela legislação Municipal, Estadual ou Federal, aplicáveis ao imóvel no tocante à restrição do uso do solo ou zoneamento, e demais, os quais estarão obrigados a respeitar, na forma da lei. Correrão por conta do arrematante todos os ônus inerentes à transferência da propriedade em seu favor. Não havendo expediente forense no dia do leilão, este será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário, local e sítio independentemente de nova expedição de edital. O exercício do **direito de preferência** deverá ser requerido junto à Leiloeira, por endereço de correio eletrônico contato@leiloesja.com.br, em até 24 (vinte e quatro) horas após o leilão. Qualquer que seja a modalidade de leilão, nos termos do art. 903, CPC, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que embargos venham a ser julgados procedentes. As certidões previstas no art. 254, inciso XX, da CNCGJ/TJRJ - parte Judicial (alterada pelo Provimento nº 82/2020, com vigência a partir de 07/01/2021), encontram-se anexadas aos autos do processo judicial à disposição dos interessados, e fazem parte



**Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro**

Comarca da Capital

Cartório da 34ª Vara Cível

Av. Erasmo Braga, 115 sala 302, 304 e 306

CEP: 20020-970 - Castelo - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3133-2971

e-mail: cap34vciv@tjrj.jus.br

integrante do presente edital. **Dúvidas ou esclarecimentos** poderão ser prestadas diretamente nos autos ou no escritório da Leiloeira localizado na Avenida Treze de maio, nº 47, sala 606, Centro, Rio de Janeiro/RJ ou e-mail: contato@leiloesja.com.br. Caso haja qualquer omissão porventura existente neste edital, erro material e/ou fatos novos relacionados à arrematação após a expedição do presente edital serão informados no auditório virtual não podendo o interessado alegar prejuízo ou desconhecimento dos mesmos. Importante ressaltar 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, consoante art. 358 do Código Penal.

Publicação do Edital: E para que chegue ao conhecimento de todos os presentes, o presente edital será publicado no site da leiloeira www.leiloesja.com.br e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br, nos termos do art. 887 § 2º do CPC. Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro/RJ, dois de outubro de dois mil e vinte e quatro, eu, **João Marcos de Castello Branco Fantinato**, Juiz de Direito da 34ª Vara de Cível da Comarca da Capital/RJ, o fiz digitar e subscrevo.