



Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro
Comarca da Capital
Cartório da 34ª Vara Cível

Av. Erasmo Braga, 115 Sala 302 304 306 DCEP: 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 **Imissão na Posse - Imissão na Posse em Execução/ Obrigação de Entregar de nº 0121115-48.2021.8.19.0001**, proposta por **Enilda Gonçalves Da Silva** (Adv.: OAB/RJ169984 – Jorge Luiz da Silva Filho) em face de **Getúlio Francisco Coelho** (Réu sem advogado constituído/revel – fls., 359).

Excelentíssimo Senhor Doutor **João Marcos de Castello Branco Fantinato**, Juiz de Direito da 34ª Vara de Cível da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro/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, o imóvel penhorado conforme avaliação indireta de fls., 337, 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 **08 de maio de 2024, a partir das 13h00min, para o primeiro leilão eletrônico**, ocasião que o imóvel será vendido por preço igual ou superior ao da respectiva avaliação. Em caso de encerramento do primeiro leilão sem licitantes, iniciará, imediatamente, o período para lances do segundo leilão, ficando designado, desde já o dia **15 de maio 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.

DO CONDUTOR 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 302 304 306 DCEP: 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.

DO OBJETO - Laudo de Avaliação Indireta fls., 337: Apartamento situado na Rua Desembargador Paulo Alonso, nº 800, bloco II, apto 301, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro/RJ, medindo 101m2 cuja inscrição na Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro é de nº 3.261.712-8. Após pesquisas em sites de imobiliárias o Sr. Oficial de Justiça procedeu a avaliação do imóvel de forma indireta em R\$700.000,00 (setecentos mil reais). O valor da execução atualizado em 08.02.2024 é de R\$56.793,08 (cinquenta e seis mil setecentos e noventa e três reais e oito centavos).

DOS ÔNUS – Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro Geral de Imóveis o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 369928 em nome de Getúlio Francisco Coelho. Consta na referida certidão de ônus reais: **R-10 – Penhora oriunda do presente feito**. O imóvel de inscrição imobiliária na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº 3.261.712-8 possui aproximadamente R\$63.525,48 de débitos de IPTU – Certidão expedida no dia 19.03.2024 e possui aproximadamente R\$966,59 de débitos de FUNESBOM – Certidão expedida no dia 19.03.2024. O **Condomínio** foi intimado, via telegrama postal, para apresentar os eventuais débitos da unidade. Caso o imóvel possua débitos condominiais eles serão informados no auditório virtual e nos autos, não cabendo o interessado alegar desconhecimento de tais valores. As certidões disponíveis e previstas no art. 254, inciso XX, da



Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro
Comarca da Capital
Cartório da 34ª Vara Cível

Av. Erasmo Braga, 115 Sala 302 304 306 DCEP: 20020-970 - Castelo
Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3133-2971 e-mail: cap34vciv@tjrj.jus.br

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 integrante do presente edital.

DAS CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO - 01) O bem será vendido no estado em que se encontra, podendo haver sua exclusão do leilão a qualquer tempo e independentemente de prévia comunicação. Será, ainda, atribuída aos licitantes/arrematantes a verificação do estado de conservação, situação de posse e especificações do bem oferecido no leilão. Qualquer dúvida ou divergência na identificação/descrição dos bens deverá ser dirimida antes do leilão. **02)** Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF. **03)** O leilão será eletrônico de forma que todos os lances ofertados serão computados na plataforma de lances. Os interessados em participar do leilão online devem se cadastrar no site da leiloeira (www.leiloesja.com.br) e solicitar habilitação com 24 horas de antecedência da data do leilão, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida. **04)** 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 do valor no prazo de até 15 (quinze) dias. **05)** 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. **06)** 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. **07)** 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 ser convocados, sucessivamente e na ordem de classificação, os interessados remanescentes. **08)** Deverá ser observado, para o segundo leilão, que não serão aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor atribuído ao bem na avaliação. **09)** Fica ressaltado que eventuais interessados na **aquisição do bem através de pagamento em prestações** deverão apresentar propostas por escrito **nos autos** com a devida



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

Cartório da 34ª Vara Cível

Av. Erasmo Braga, 115 Sala 302 304 306 DCEP: 20020-970 - Castelo

Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3133-2971 e-mail: cap34vciv@tjrj.jus.br

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. **10)** 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. **11)** Correrão por conta do arrematante todos os ônus inerentes à transferência da propriedade em seu favor. **12)** Poderá ser exercido direito de preferência na arrematação pelo último lance ofertado: o cônjuge, coproprietário, companheiro, descendente ou ascendente do executado e, ainda, no caso de leilão de bem tombado, a União, os Estados e os Municípios. **13)** 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. **14)** O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra. 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. **15)** 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. 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 e afixado no local de costume. Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro/RJ, dezoito de março do ano 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 do Estado do Rio de Janeiro/RJ.