



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

Cartório da 46ª Vara Cível
Av. Erasmo Braga, 115 Sl 337C, 339C, 341C
CEP: 20020-970 - Centro - Rio de Janeiro - RJ
Tel.: 3133-2222 e-mail: cap46vciv@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 0305785-37.2015.8.19.0001**, proposta pelo **Condomínio Do Edifício Maracaí** (Advs.: Luís Henrique Lofiego - OAB/RJ 80.672 e Felipe Motta Bento – OAB/RJ 186.932) em face de **Espólio De Waldemar Fernandes** representado legalmente pela inventariante Vera Lúcia Fernandes (Advs.: Andrea Gil Viegas Fernandes – OAB/RJ 183.871 e Monica Tenório da Costa Dantas – OAB/RJ 67.076).

Excelentíssima Senhora Doutora **Ana Paula Pontes Cardoso**, Juíza de Direito da 46ª 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., 1366, 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 **23 de setembro 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 1º Leilão sem licitantes, fica designado, desde já o dia **30 de setembro 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 46ª Vara Cível
Av. Erasmo Braga, 115 Sl 337C, 339C, 341C
CEP: 20020-970 - Centro - Rio de Janeiro - RJ
Tel.: 3133-2222 e-mail: cap46vciv@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 Direta fls., 1366: Certifico e dou fé que em cumprimento ao R. mandado, dirigi-me ao local da diligência, sito na Av. Maracanã 1905, apto 813, Tijuca, acompanhada do Advogado do Condomínio, Dr. Felipe Bento, onde pude verificar que o apartamento encontra-se bastante danificado, com manchas de infiltração, precisando de uma grande reforma, sem pintura. Muito embora haja comércio vizinho, escola, hospital, a lateral do apartamento tem vista para a Comunidade do Borel. Em consulta ao espelho de ITBI, esta OJA pode verificar que o valor venal apresentado é de R\$ 240.442,77. Em consulta aos sites de Avaliação de Imóveis, como Viva Real, Zap Imóveis, Lopes, etc, os valores são bastante variáveis. Sendo assim, diante do exposto e levando-se em consideração a idade do prédio, comércio local e localização, avalio o imóvel em R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais). O valor da execução é de R\$ 218.458,77 atualizado em 05/08/2024. **O condomínio dará quitação ao arrematante até a imissão da posse. O imóvel poderá ser visitado mediante agendamento com a síndica de segunda a sexta-feira, das 11h às 15h pelo telefone (21) 2135-3201.**

DOS ÔNUS – Conforme Certidão do 11º Ofício do Registro Geral de Imóveis o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 16771 em nome de Waldemar Fernandes, casado pelo regime da separação de bens com Celuta Ribeiro Alves Leite (R.6). Consta na referida certidão de ônus reais: **R-08** –



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

Cartório da 46ª Vara Cível
Av. Erasmo Braga, 115 Sl 337C, 339C, 341C
CEP: 20020-970 - Centro - Rio de Janeiro - RJ
Tel.: 3133-2222 e-mail: cap46vciv@tjrj.jus.br

Penhora oriunda do presente feito. O imóvel de inscrição imobiliária na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº 0737251-9 possui aproximadamente R\$4.750,50 de débitos de **IPTU** – Certidão expedida no dia 16.08.2024 e possui aproximadamente R\$641,99 de débitos de **FUNESBOM** – Certidão expedida no dia 16.08.2024. As certidões disponíveis e 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 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, atribuição dos 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 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



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

Cartório da 46ª Vara Cível
Av. Erasmo Braga, 115 Sl 337C, 339C, 341C
CEP: 20020-970 - Centro - Rio de Janeiro - RJ
Tel.: 3133-2222 e-mail: cap46vciv@tjrj.jus.br

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 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



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

Comarca da Capital

Cartório da 46ª Vara Cível

Av. Erasmo Braga, 115 Sl 337C, 339C, 341C

CEP: 20020-970 - Centro - Rio de Janeiro - RJ

Tel.: 3133-2222 e-mail: cap46civ@tjrj.jus.br

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, quatorze de agosto do ano de dois mil e vinte e quatro, eu, **Ana Paula Pontes Cardoso**, Juíza de Direito da 46ª Vara de Cível da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro/RJ, o fiz digitar e subscrevo.