

JUIZO DE DIREITO DA 04ª VARA CÍVEL
COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO HÍBRIDO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança proposta pelo CONDOMINIO DO EDIFICIO SANTORINI que move em face de ESPÓLIOS DE RUDOLF POHL e OSILDA MIRIAN POHL (processo nº 0191129-67.2015.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. PRISCILA FERNANDES MIRANDA BOTELHO DA PONTE, Juíza de Direito na quarta vara cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente aos **ESPÓLIOS DE RUDOLF POHL e OSILDA MIRIAN POHL, através de sua representante OSILDA POHL**, que no dia **08/07/2022 às 14h**, no átrio do Fórum Central, Av. Erasmo Braga, nº 115, 5º andar, na área próxima aos elevadores, Lâmina Central (entre a I e a II), Centro, Rio de Janeiro/RJ, pelo **Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa**, e, simultaneamente pelo portal de leilões online **www.rodrigocostaleiloeiro.com.br**, será apregoado e vendido a quem mais der acima avaliação, ou no dia **15/07/2022**, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 60% da avaliação (art. 891 do CPC), **o 2º leilão**, em consonância ao Art. 891, §único do CPC, será realizado na “**MODALIDADE HÍBRIDA**”, o imóvel: **Apartamento 702, situado na Rua São Francisco Xavier, 495, Maracanã, Rio de Janeiro**, com direito a uma vaga de garagem. APARTAMENTO 702: Inicialmente, observe que a avaliação se deu de forma indireta vista que o imóvel não pôde ser vistoriado. Estive apresenta no local no dia 30/09/21 às 10:50, quando foi informado pelo porteiro Artênio Bernardo que o imóvel se encontra fechado, sem moradores há 5 anos. O bem possui 47m2 e direito há uma vaga de garagem. O condomínio tem portaria 24h, 2 elevadores, play, salão de festas, 3 níveis de garagem e interfone para cada unidade. DA REGIÃO DA REGIÃO por todos os serviços públicos do sistema de distribuição de energia elétrica, município, rede melhoramento, iluminação pública, asfaltamento, rede de distribuição de energia elétrica, acesso municipal, rede de abastecimento público, asfaltamento, rede de esgotos públicos, com a transportes públicos. DA METODOLOGIA: Foi utilizado como método de consulta aos sítios imobiliários de compra e venda no mês de outubro/2021. Isto posto, **avalio** o imóvel descrito acima em **R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 10º Ofício do RI, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula nº 24.451, em nome dos Devedores. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição: 1.662.286-2) - conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do imóvel, expedido pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o referido imóvel apresenta débitos de IPTU no valor de R\$ 4.173,85, mais acréscimos legais; **2) TAXA DE INCÊNDIO** (CBMERJ Nº 716433-8) – o referido imóvel apresenta débitos de Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios no valor total de R\$ 246,67; **3) DÉBITO CONDOMINIAL** – monta em R\$ 214.243,22, conforme planilha datada de abril de 2022. *O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos de CONDOMÍNIO, IPTU e taxas, de acordo com o parágrafo único do Art. 130 do CTN. O condomínio dará quitação ao arrematante.* As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, e os débitos atualizados de Condomínio, IPTU e

Taxas serão anexados nos autos. **No dia e hora marcados para a abertura do leilão, serão captados lances por até 03 (três) minutos** (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores: no site do leiloeiro www.rodrigocostaleiloeiro.com.br, e, no site sindicatodosleiloeirosrj.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC. **DA PARTICIPAÇÃO/CADASTRAMENTO:** Os interessados em oferecer lances deverão com antecedência de 24 horas do leilão, realizar o cadastro pessoal na plataforma (www.rodrigocostaleiloeiro.com.br), anexando os documentos exigidos no contrato de participação (disponível no site), ficando sujeito à aprovação e habilitação. **REPRESENTAÇÃO NA ARREMATAÇÃO:** Os Representantes Legais deverão no ato do cadastramento anexar procuração, sendo a outorgante pessoa jurídica, incluir o contrato social da empresa. **CONDIÇÕES DE VENDA:** A plataforma estará disponível ao recebimento dos lances com no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão. Os interessados poderão previamente enviar seus lances, não sendo passível de desistência após oferecido o lance. **No dia e hora marcados para a abertura do leilão, serão captados lances por até 03 (três) minutos** (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). 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 de 30% caução em 24 horas após o encerramento do leilão e o restante em até 15 dias através de guia de depósito judicial (boleto bancário) a ser emitido pelo Leiloeiro Oficial em favor do Juízo sob pena de desfazimento da arrematação. **Ficam cientes os interessados, que a arrematação será efetivada mediante o pagamento do sinal/integral e a comissão do leiloeiro, no prazo de 24 horas. Decorrido tal prazo sem a comprovação de tais pagamentos, será aproveitado o lance anterior e submetido a apreciação do juízo, consoante art. 26 da Resolução 236/16 do CNJ.** **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 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, com as devidas correções monetárias, por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (art. 895, §1º, do CPC). A proposta deverá ser encaminhada por escrito ao e-mail: leiloeiro@rodrigocostaleiloeiro.com.br e/ou anexado nos autos, a qual será submetida ao juízo. A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (art. 895, §7º, do CPC). **DA COMISSÃO DO LEILOEIRO E DE SEU PAGAMENTO:** O arrematante deverá pagar no ato da arrematação o percentual de 5% ao leiloeiro a título de comissão sobre o preço da arrematação do imóvel (na forma de pagamento a vista e parcelado), a qual não está incluída no valor do lance, por meio de transferência bancária ou outro

meio a ser indicado pela próprio Leiloeiro. Decorridos os prazos sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos acima informados, o leiloeiro comunicará de imediato ao juízo, para que sejam aplicadas as devidas sanções, ficando impedido o arrematante de participar dos leilões realizados pela plataforma do leiloeiro. Faço constar que o art. 358 do Código Penal tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um 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. **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL:** Ficam as partes em especial o executado e o credor hipotecário INTIMADOS por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I, V do NCPC. Dado e passado, Rio de Janeiro, aos vinte dias do mês de junho de dois mil e vinte e dois. Eu, Rafael Pereira Gomes, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Priscila Fernandes Miranda Botelho da Ponte – Juíza de Direito.