

JUIZO DE DIREITO DA 04ª VARA CÍVEL DE CAMPO GRANDE
COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de execução judicial proposta por JOSE CARLOS DA SILVA MARTINS em face de MARCILIO JOSÉ FREITAS (Processo nº 0001494-81.2008.8.19.0205), na forma abaixo:

A Dra. ERICA BATISTA DE CASTRO, Juíza de Direito na quarta vara cível de Campo Grande da comarca da capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente, ao **MARCILIO JOSÉ FREITAS**, que no dia **19/02/2024 às 14h, será aberto o 1º leilão Público, através da plataforma de leilões: www.rodrigocostaleiloeiro.com.br, pelo Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa**, com escritório na Travessa do Paço nº 23, sala 602 – Centro – Rio de Janeiro – RJ, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **26/02/2024**, no mesmo horário e local, a partir de 50% do valor da avaliação do imóvel, **o 2º leilão**, em consonância ao Art. 891, §único do CPC, será realizado na **“MODALIDADE ONLINE”**, o imóvel: **Prédio comercial situado na Av. Cesário de Melo, 3998, Campo Grande, Rio de Janeiro.** Edificado sobre o terreno que mede: 16m de frente, 15m de fundos, 37,30m a direita e 32,5m a esquerda. O imóvel situa-se em área comercial, com excelentes pontos comerciais e industriais, com alto fluxo de pessoas e muito próximo ao popular "Calçada de Campo Grande", que possui um elevado valor de mercado. A região ainda possui atendimento à saúde pública, como o Hospital Rocha Faria, e conta com modernos hospitais, como o Oeste D'or. O logradouro em que se situa o imóvel, assim também as vias de acesso do entorno, possuem asfaltamento, calçamento e saneamento básico. A rede pluvial, de energia elétrica, iluminação e limpeza pública são de atendimento suficiente. A localidade é muito próxima ao transporte público, sendo muito próximo ao terminal rodoviário de Campo de Grande, pelo qual se tem baldeações para a Zona Oeste, Centro e Zona Norte, bem como para os municípios de Duque de Caxias, Nova Iguaçu, Seropédica, Itaguaí, Mangaratiba, Niterói, Petrópolis, São Gonçalo, São João de Meriti, dentre outros. O terminal ainda conta com a estação terminal do BRT TransOeste em seu interior, o imóvel avaliado ainda mais acessível. O padrão construído dos imóveis no entorno do avaliado é razoável. Edificação de construção antiga, com emboço e pintura externa em péssimas condições. Terreno situado no mesmo nível da rua e plano, limitados pelos imóveis circunvizinhos. Quanto ao bairro de Campo Grande, este passa por uma valorização e crescimento imobiliário, onde nos últimos anos foram lançados diversos empreendimentos residenciais e comerciais. O tecido urbano de Campo Grande, em geral, é regular e descontínuo. O comércio no bairro é autossuficiente, exercendo sobre outros bairros e regiões da cidade do Rio de Janeiro. **Avaliação R\$ 3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais)** para a totalidade do imóvel situado na Av. Cesário de Melo, 3998. Campo Grande, Rio de Janeiro. De acordo com a certidão de ônus reais do 12º Ofício do RI, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 25.885, onde consta penhora determinada pelo Juízo da 06ª. vara cível Regional II – Fórum de Santo Amaro/RJ, execução movida pela Air Liquide Brasil Ltda.; penhora determinada pela 12ª VFP, nos autos da execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro; e, penhora da presente ação. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL:**
1) IPTU (inscrição: 04327540) - 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\$ 723.323,73, mais acréscimos legais; **2) TAXA DE INCÊNDIO** (CBMERJ Nº 2293933-4) – o referido imóvel apresenta débitos de Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios no valor total de R\$ 1.144,10. *O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos de IPTU e taxas, de acordo com o parágrafo único do Art. 130 do CTN. 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.rodrihocostaleiloeiro.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.rodrihocostaleiloeiro.com.br), anexando os documentos exigidos no contrato de participação (disponível no site), ficando sujeito à aprovação e habilitação. **REPRESENTAÇÃO NA ARREMATACÃO:** 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. **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). As propostas deverão ser encaminhadas por escrito para o e-mail: leiloeiro@rodrihocostaleiloeiro.com.br e anexado nos autos. 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, 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 nesta Cidade do Rio de Janeiro, aos vinte e quatro dias do mês de novembro de dois mil e vinte e três. Eu, Lindenberg de Souza Gonçalves, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Erica Batista de Castro – Juíza de Direito.