

JUIZO DE DIREITO DA 05ª VARA CÍVEL
COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança proposta pelo CONDOMINIO DO EDIFICIO SANTA RITA que move em face de ANTONIO CARLOS TAVARES (processo nº 0166025-97.2020.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. MONICA DE FREITAS LIMA QUINDERE, Juíza de Direito na quinta vara cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **ANTONIO CARLOS TAVARES**, que no dia **22/05/2023 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 **29/05/2023**, 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 bem: **Salas 203 e 204, situadas na Rua Dona Isabel, 584, Bonsucesso, Rio de Janeiro**. Idade do prédio: 1971. DA AVALIAÇÃO: O imóvel encontra-se localizado no Bairro de Bonsucesso, Município do Rio de Janeiro, em rua composta por outras casas e pequenos prédios, conta com transporte público e nas proximidades existe comércio além de ser guarnecida pelos serviços básicos necessários como luz, água, telefonia, vias asfaltadas, etc, porém, relativamente próximo estão também algumas comunidades e das favelas do bairro de Bonsucesso, considerando a segurança pública na atualidade, a localização do imóvel é considerada desfavorável. **Área Edificada Sala 203: 24m2**. Assim, considerando os valores praticados em imóveis semelhantes no mercado e o preço médio do m2, bem como o valor que serve de base para o cálculo do ITBI, a sua localização no centro de Bonsucesso, inserido em área residencial e comercial, área edificada, idade e estado geral de conservação do prédio, **AVALIO (Sala 203)** o bem acima descrito, com sua correspondente fração ideal que lhe couber o terreno em **R\$ 43.365,00** (quarenta e três mil, trezentos e sessenta e cinco reais); **Sala 204: 41m2. AVALIO (Sala 204)** o bem acima descrito, com sua correspondente fração ideal que lhe couber o terreno em **R\$ 74.082,00** (setenta e quatro mil e oitenta e dois reais). De acordo com a certidão de ônus reais do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, sob as matrículas nºs 44.313 (sala 203) e 44316 (sala 204), em nome do Devedor, conde consta hipoteca a favor de Elisio Gomes Arede, e, penhoras determinadas pela 12ª. Vara de Fazenda Pública, execuções fiscais movidas pelo Município do Rio de Janeiro. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição municipal 11429156 e 11429164) – há débitos de R\$ 3.696,02 (sala 203) e R\$ 4.827,02 (sala 204), mais acréscimos legais; **2) TAXA DE INCÊNDIO** – os referidos imóveis apresentam débitos de Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios no valor de R\$ 536,96 (sala 203) e R\$ 536,71 (sala 204); **3) DÉBITO CONDOMINIAL** – monta em R\$ 12.446,00 (sala 203) e R\$ 27.381,20 (sala 204), conforme planilha datada de março de 2023. *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. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza propter rem, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceitua o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil. 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.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 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. **CONDIÇÕES 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): **O lance online serve apenas para o pagamento à vista.** 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@rodrihocostaleiloeiro.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 pelo 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. **DO PAGAMENTO DAS CUSTAS JUDICIAIS:** O arrematante deverá pagar as custas judiciais referente a arrematação (1% da arrematação, mas limitado a R\$ 523,52), carta de arrematação e expedição de mandado de imissão de posse, caso seja necessário. **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL:** Fica o Executado INTIMADO por intermédio do presente Edital de Leilão, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I, V do NCPC. Dado e passado, Rio de Janeiro, aos quinze dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e três. Eu, Meire Lucia Fernandes, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Monica de Freitas Lima Quindere – Juíza de Direito.