

JUIZO DE DIREITO DA 21ª 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 CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO JOAO MARQUES DOS REIS que move em face de ROBSON VIEIRA DOS SANTOS e SILVIA LIMA DE OLIVEIRA SANTOS (processo nº 0263522-92.2012.8.19.0001) na forma abaixo:

O Dr. LUIZ EDUARDO DE CASTRO NEVES, Juiz de Direito na vigésima primeira vara cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **ROBSON VIEIRA DOS SANTOS e SILVIA LIMA DE OLIVEIRA SANTOS**, que no dia **05/07/2023 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 **12/07/2023**, 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 imóvel: **Apartamento 601, situado na Rua Joaquim Nabuco nº 164, Ipanema, Rio de Janeiro**, com direito a duas vagas de garagem. Integrante de Condomínio edilício cuja construção data de 1968. O imóvel possui área oficialmente edificada de **300 metros quadrados**, conforme IPTU, possuindo a sala com chão de tacos, parede em alvenaria, em bom estado. A cozinha possui piso frio e parede com azulejos até o teto, em bom estado, com área de serviço e banheiro de empregada também com azulejo até o teto e piso frio em bom estado. Há algumas poucas marcas de desgaste no azulejo da cozinha, próximo ao teto. O quarto de empregada possui o mesmo piso frio, mas a parede em alvenaria, em bom estado. O **apartamento possui 3 quartos e uma suíte**, os quartos possuem piso em tacos e parede em alvenaria, em bom estado geral, sendo que em um dos quartos o piso se encontra com algum desgaste, mas ainda em estado regular. A suíte possui um closet, tendo também piso em tacos e parede em alvenaria em bom estado. O banheiro da suíte possui blindex e piso frio em bom estado e azulejo até o teto, com cuba em granito também em bom estado e armários em madeira abaixo da cuba. O banheiro social possui piso frio amarelo em bom estado e azulejos com padrões coloridos até o teto, em bom estado, e cuba em granito em bom estado com duas pias, além de blindex. DA REGIÃO: Encontra-se servida de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, transporte e comércio próximo. Avalio o imóvel acima em R\$ 4.000.000,00, referente a 977.636,563 ufirs, que atualizada nesta data monta em **R\$ 4.236.001,46 (quatro milhões, duzentos e trinta e seis mil, um real e quarenta e seis centavos)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 05º Ofício do RI, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 91.786, em nome dos Devedores, onde consta: Av.14 e R.15 - Indisponibilidade e Sequestro por determinação do Juízo da 27ª. Vara criminal do Rio de Janeiro, nos autos dos processos 0137128-16.2007.8.19.0001 e 0249336-88.2017.8.19.0001; R.16 - penhora da presente ação de cobrança de cotas-condominiais; R.17 – penhora determinada pela 12ª. VFP em execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro; R.18 – penhora determinada pela 5ª. Vara Federal de Execução Fiscal**

movida pela União – Fazenda Nacional; Av.20 – Indisponibilidade determinada pela 01ª. Vara Trabalhista de Araruama. Prenotações: Arrolamento de Bens; Penhora da 38ª. Vara do Trabalho. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL:** **1) IPTU** (inscrição: 07987522) - 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\$ 373.741,30, mais acréscimos legais; **2) TAXA DE INCÊNDIO** – o referido imóvel apresenta débitos de Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios no valor total de R\$ 1.137,34; **3) DÉBITO CONDOMINIAL** – Valor de R\$ 773.265,68, referente planilha de Abril 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 e art. 908 do CPC. 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 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. **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 conterá, 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.

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, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I, V do NCPC. Dado e passado, Rio de Janeiro, aos dezanove dias do mês de abril de dois mil e vinte e três. Eu, Diego Abrantes Ferreira, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo.

Dr. Luiz Eduardo de Castro Neves - Juiz de Direito.