

JUIZO DE DIREITO DA 47ª 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 CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LEANDRO MARTINS que move em face de GERALDO TADEU MOREIRA MONTEIRO (processo nº 0134987-33.2021.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. FLÁVIA JUSTUS, Juíza de Direito na quadragésima sétima vara cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **GERALDO TADEU MOREIRA MONTEIRO**, que no dia **11/07/2023** 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 apreçoado e vendido a quem mais der acima avaliação, ou no dia **18/07/2023**, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 60% da avaliação (IE 222-224), o **2º leilão**, em consonância ao Art. 891, §único do CPC, será realizado na “**MODALIDADE HÍBRIDA**”, o imóvel: **Apartamento 712, situado na Rua Marquês de Pombal, 171, Centro, Rio de Janeiro**. sala 301 do edifício situado na Rua da Quitanda 67/67A, e a fração de 4633/88.400do respectivo terreno, na freguesia da Candelária. O terreno mede 6,30m de frente e fundos por 26,90m de extensão em ambos os lados, confrontando à direita com o prédio 65, à esquerda com o prédio 69 e nos fundos com o prédio 93da rua do Ouvidor; caracterizado e dimensionado na matrícula nº 4671 – 2-G, do 7º Serviço Registral de Imóveis.

►DO IMÓVEL: Com inscrição no IPTU sob o nº. 1.170.674-4 situado na Rua da Quitanda n.º 67, sala 301, Centro, nesta cidade, tipologia para utilização somente comercial, com quarenta e um metros quadrados de área edificada. Idade de 1972. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: Levantamento Patrimonial LPA OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Valores de Mercado IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO: Com formato para sala em posição frente em prédio com 08 pavimentos com 02 salas por andar, 01 elevador antigo. Portaria com chão de mármore, paredes pintadas, balcão da portaria em fórmica. Portas de entrada em ferro, fachada pintada com janelas antigas. Encontra-se médio estado de conservação. DIAGNÓSTICO DO MERCADO: a) liquidez: LIQUIDEZ NORMAL b) desempenho de mercado: NORMAL c) número de ofertas: MEDIO d) absorção pelo mercado: NORMAL INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO: Para obtenção do valor de mercado do bem avaliando foi utilizada a metodologia clássica (método comparativo direto). **AVALIO O BEM IMÓVEL**, nos termos na matrícula nº 4671 - 2-G do 7º Serviço Registral de Imóveis, pelo valor de Mercado, em **R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 07º Ofício do RI, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 4671, em nome do Devedor, onde consta penhora da presente ação. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição: 11706744) - conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do imóvel, expedido pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o referido imóvel, o débito de IPTU monta em R\$ 7.424,82; **2) TAXA DE INCÊNDIO** – o referido imóvel apresenta débitos de Taxa de Serviços Estaduais

de Prevenção e Extinção de Incêndios em R\$ 464,58; **3) DÉBITO CONDOMINIAL** – monta em R\$ 101.502,95, conforme planilha datada de março 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 e art. 908 do CPC.* 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](http://www.rodrigocostaleiloeiro.com.br), e, no site [sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://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](http://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 60% 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@rodrigocostaleiloeiro.com.br](mailto:leiloeiro@rodrigocostaleiloeiro.com.br) e/ou anexado nos autos, a qual se 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, 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 e cinco dias do mês de maio de dois mil e vinte e três. Eu, Raphael Caldas Santos, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Flávia Justus– Juíza de Direito.