

JUIZO DE DIREITO DA 24ª 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 por CONDOMINIO EDIFICIO MEDALHA MILAGROSA que move em face de ESPÓLIO DE ODETTE MENDES DA SILVA (processo nº 0121731-14.2007.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. EUNICE BITENCOURT HADDAD, Juíza de Direito na vigésima quarta vara cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **ESPÓLIO DE ODETTE MENDES DA SILVA, através de seu inventariante MÁRCIO FARIAS SILVA**, que no dia **04/07/2023 às 15h**, 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 **11/07/2023**, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 60% da avaliação (IE 910-912), **o 2º leilão**, em consonância ao Art. 891, §único do CPC, será realizado na **“MODALIDADE HÍBRIDA”**, o imóvel: **Apartamento 304, situado na Rua Barão de Iguatemi, 442, Praça da Bandeira, Rio de Janeiro**. Apartamento com as seguintes características: 1- sala com taco antigo; pintura deteriorada; janelão de alumínio; de frente para a rua; 2- cozinha com uma janela de duas lâminas caneladas; aspecto antigo; azulejo antigo até o teto; pia inox deteriorada; armário em box de azulejo com porta de acrílico e alumínio deteriorada; piso cerâmica antigo; 3- pequena área de serviço com piso em cerâmica antigo; tanque e uma balsa canelada; 4- banheiro de empregada com azulejo até a metade e piso em cerâmica antigo; 5- quarto de empregada com taco deteriorado e parede deteriorada; 6- um quarto com taco deteriorado, pintura velha e um janelão antigo de alumínio; 7- um banheiro social com piso em cerâmica antigo, pia de mármore sobre bancada de armário construído com tijolinhos e porta de acrílico, banheira antiga, parede de azulejo pintado e box em acrílico; 8- um segundo quarto com janelão arredondado com 4 lâminas, taco deteriorado, parede deteriorada. O apartamento está carente de obras completas. O prédio é relativamente pequeno, com seis andares, dois elevadores, seis apartamentos por andar e 38 no total. Área edificada: 65m². Avalio o imóvel correspondente ao endereço discriminado no r. mandado, e com as características descritas, no valor de **R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil Reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 11º Ofício do RI, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula nº 6034, em nome da Devedora, onde consta penhora da presente ação.

DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: **1) IPTU** (inscrição: 02821023) - 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\$ 6.886,86, mais acréscimos legais; **2) TAXA DE INCÊNDIO** (CBMERJ N° 2752462-8) – o referido imóvel apresenta débitos de Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios no valor total de R\$ 678,77; **3) DÉBITO CONDOMINIAL** – há débitos no valor de R\$ 222.882,64, conforme planilha do mês de março. O condomínio dará quitação ao arrematante. *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. 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. Cientes os interessados da decisão (ie 976): “Aceito as novas datas. Ressalte-se no edital que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, consoante disposto no artigo 895 §7º do CPC. A proposta parcelada deverá obedecer o disposto no §1º do referido dispositivo. Intimem-se todos”. **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 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. **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). 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, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I, V do NCPC. Dado e passado, Rio de Janeiro, aos cinco dias do mês de maio de dois mil e vinte e três. Eu, Joao Carlos Ribeiro, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Eunice Bitencourt Haddad – Juíza de Direito.