

JUIZO DE DIREITO DA 05ª VARA CÍVEL DA BARRA DA TIJUCA
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 NOVA IPANEMA que move em face de MARCIO RAPHAEL BASTOS (processo nº 0029679-73.2015.8.19.0209), na forma abaixo:

A Dra. ADRIANA ANGELI DE ARAUJO DE AZEVEDO MAIA, Juíza de Direito na quinta vara cível regional da Barra da Tijuca da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **MARCIO RAPHAEL BASTOS e o CREDOR FIDUCIÁRIO BANCO CÉDULA S/A, através de seu representante legal**, que no dia **25/08/2023 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 **01/09/2023**, 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**”, do bem: **Casa 09, situada na Rua Kobe, Condomínio Nova Ipanema, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.** Com área edificada de aproximadamente 895m², idade: 1990. Descrição do Imóvel: Construção antiga, de ocupação residencial, com estrutura de concreto e alvenaria, cuja fachada é pintada, todo cercado com muro de alvenaria pintado, coberta de telhas. Portão da entrada principal e da garagem de madeira. A residência aparenta ter 3 pavimentos e situa-se dentro do Condomínio Nova Ipanema, com portaria e segurança 24 horas, câmeras. o Condomínio também possui clube exclusivo para moradores (piscinas, quadras de tênis, campo de futebol, churrasqueiras, saunas, restaurante, quadra de areia, parque infantil), academia, salão de beleza, padaria, jardins, bosque com 2 churrasqueiras, parque infantil. O Condomínio também oferece transporte de ônibus e balsa. O imóvel está localizado em rua com infraestrutura, saneamento, calçamento asfáltico. No entorno do imóvel há transporte públicos urbano. (BRT, ônibus, táxis, vans), Shoppings, Centro Médico e Comercial, postos de gasolina, hospitais, clínicas, bombeiro, escolas, bancos, casa lotérica. TERRENO Está descrito, caracterizado e confrontado conforme consta nas Certidões digitalizadas do 9º Ofício de Registro de Imóveis, matrícula já mencionada acima e que passam a fazer parte integrante deste Laudo. Assim **Avalio** o imóvel acima descrito e a correspondente fração ideal do terreno em **R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, sob a matrícula nº 129.228, em nome do Devedor, onde consta Alienação Fiduciário em favor de Banco Cédula S/A; averbação no Av.17 de Intimação para pagar a dívida fiduciária; R.18 – penhora determinada pela 12ª. VFP, execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro; Av. 19 – consolidação da propriedade em favor do fiduciário Banco Cédula S/A; R.20 - penhora determinada pela 12ª. VFP, execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro; R.21 – penhora da presente ação. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição municipal 12994000) – há débitos de R\$ 506.692,33, 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\$ 1.095,89;

3) DÉBITO CONDOMINIAL – débito de R\$ 482.568,74 (planilha maio de 2023); **4) ÁGUA/ESGOTO** – há débito no valor de R\$ 521,41, referente ao mês 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.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. **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): 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@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 **3% 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 treze dias do mês de julho de dois mil e vinte e três. Eu, Luciana Suhett Fontella Monteiro, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Adriana Angeli de Araújo de Azevedo Maia – Juíza de Direito.