

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 execução proposta pelo PJ FACTORING FOMENTO MERCANTIL LTDA que move em face de SERV TEC JATEAMENTO E PINTURA LTDA. e OUTROS (processo nº 0058622-11.2016.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. ARTHUR EDUARDO MAGALHAES FERREIRA, Juiz de Direito na primeira 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 **SERV TEC JATEAMENTO E PINTURA LTDA, através de seu representante legal; JOÃO GOMES DA COSTA; e, RODRIGO GOMES DA COSTA**, que no dia **19/10/2023 às 14h, será aberto o 1º leilão Público, através da plataforma de leilões: [www.rodrigocostaleiloeiro.com.br](http://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, apreçoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **26/10/2023**, 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: **Imóvel situado na Estrada São Lourenço, nº 22, Quadra 30 (atualmente identificado com nº 1801) - Duque de Caxias/RJ.** Área Total do Imóvel: 3360 m<sup>2</sup> (30,00 m de frente, 30,00 de fundos, 112,00 m de extensão de ambos os lados). Esquina: Não. Valor Venal Total: Não indicado (ausente Espelho de IPTU). O imóvel está situado em área predominantemente comercial, de fácil acesso, próximo ao comércio local, pontos de ônibus e escolas. A rua possui asfalto, iluminação pública, água e esgoto. O terreno é murado e possui calçada ou meio fio. não foi possível aferir a área construída, pois na documentação acostada não consta sua averbação e não foi possível a realização de verificação in loco. Desta forma, considerando-se a média do valor do m<sup>2</sup> da região e os fatores de localização, construção, idade, documentação, registro etc. **Avalio** o bem em **R\$ 1.010.000,00 (um milhão e dez mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Duque de Caxias, sob a matrícula nº 17.966, em nome dos Devedores, onde consta Hipoteca em favor do Banco Unibanco e Banco Itauleasing; e, consta ainda: Av. 10 – Ação de execução movida por Minasfac Fomento Mercantil, na 13ª. vara cível/RJ; R. 14 – Penhora determinada pela 07ª. vara trabalhista de Duque de Caxias, nos autos da reclamação trabalhista requerida por Sindicato dos Trabalhadores da Construção Civil; Av. 15 – Cancelamento da Hipoteca por determinação da 04ª. vara trabalhista de Duque de Caxias; Av. 16 - Penhora expedida pela Carta Precatória requerida por Vicenet Duarte dos Santos; Av. 17 – Indisponibilidade determinada pelo Tribunal Regional Federal da 2ª Região; Av. 18 – Indisponibilidade determinada pelo Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região; Av. 19 – Indisponibilidade determinada pelo Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição municipal 2077901) – não há débitos até a presente data. *O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos de 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.rodriogostaleiloeiro.com.br](http://www.rodriogostaleiloeiro.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.rodriogostaleiloeiro.com.br](http://www.rodriogostaleiloeiro.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@rodriogostaleiloeiro.com.br](mailto:leiloeiro@rodriogostaleiloeiro.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, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I, V do NCPC. Dado e passado, Rio de Janeiro, aos quatorze dias do mês de agosto de dois mil e vinte e três. Eu, Bianca Orosco Bullaty, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dr. Arthur Eduardo Magalhaes Ferreira – Juíza de Direito.