

JUIZO DE DIREITO DA 15ª 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 OCTÁVIUS que move em face de SÉRGIO SROUR (processo nº 0041690-79.2015.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. DANIELA BANDEIRA DE FREITAS, Juíza de Direito na décima quinta vara cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao **SÉRGIO SROUR**, que no dia **31/10/2023 às 14:30h, 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 **07/11/2023**, 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 bem: **Apartamento 104, situado na Rua Santa Carolina, 36, Tijuca, Rio de Janeiro**, com direito a uma vaga de garagem. O Edifício: Construção datada de 1980, de ocupação exclusivamente residencial, construída com estrutura de concreto armado e alvenaria de tijolos. Prédio de nove andares, 4 apartamentos por andar. Portaria 1a. Parte chão de pedra e 2a. Parte chão de ardósia, paredes pintadas. Prédio com área de lazer, play e salão de festas. 3 elevadores, 2 sociais e 1 de serviço. Portaria horário comercial. Interfone. Câmeras. Fachada de pastilha marrom e branco. Próximo a Comunidade do Borel. Área edificada segundo guia de IPTU 82m2. O apartamento: Sala com piso em taco de madeira e paredes pintadas. Cozinha com piso em azulejo e paredes pintadas. Área, quartinho dependência com chão em piso frio, com banheiro, chão piso de azulejo, 03 quartos com piso de madeira e paredes pintadas, um quarto com banheiro suíte com azulejo no box/banheira, paredes pintadas. 01 banheiro piso frio e paredes pintadas, azulejo no box. O Terreno: Onde se encontra edificado o imóvel, está descrito, caracterizado e dimensionado como consta nas cópias constantes dos autos, certidão do RGI, Matrícula 14.625 e Inscrição Municipal nº 1.359.363-7. **Avaliação fixada pelo juízo em R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 11º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, sob a matrícula nº 14625, em nome do Devedor, onde consta penhora da presente ação. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição municipal 1.359.363-7) – há débitos no valor de R\$ 1.437,55, mais acréscimos legais; **2) TAXA DE INCÊNDIO** (CBMERJ Nº 385753-9) – o referido imóvel apresenta débitos de Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios no valor total de R\$ 140,62; **3) DÉBITO CONDOMINIAL** – monta em R\$ 190.231,23, referente até junho de 2023. *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. Ciente os interessados da decisão (IE 437): “Considerando a petição da parte autora à fl. 435, bem como***

os anúncios trazidos pela ré às fls. 417/419, HOMOLOGO o valor de avaliação em R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais). Indique o credor leiloeiro de sua confiança, que esteja disposto a atuar no processo, CIENTE de que NÃO SERÁ DEFERIDA COMISSÃO NA HIPÓTESE DE REMIÇÃO da dívida até o dia útil anterior ao leilão e será a mesma deferida em 2,5% do valor da avaliação, caso o leilão seja suspenso por pagamento ocorrido no dia da praça. Consumada a arrematação, a comissão será de 5% do valor do lance vencedor. Indicado o leiloeiro, sem nova conclusão, intime-se para designação de praça, devendo constar dos editais que o imóvel será leiloado livre de débitos fiscais e condominiais que serão, nessa ordem, debitados do valor do lance do arrematante, que apenas será imitado na posse após a quitação dos mesmos com valor levantado para este fim. Arrematado, intime-se a Procuradoria do Município para informar o débito de IPTU". 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 ARREMATÇÃO:** 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 vinte e três dias do mês de agosto de dois mil e vinte e três. Eu, Tarcísio de Albuquerque Rocha, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Daniela Bandeira de Freitas – Juíza de Direito.