

JUIZO DE DIREITO DA 17ª 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 CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MEDITERRÂNEO em face de ESPÓLIOS DE VICENTE FERNANDES DE CARVALHO SOUZA e OUTROS (Processo nº 0207414-67.2017.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. PRISCILA FERNANDES MIRANDA BOTELHO DA PONTE, Juíza de Direito na décima sétima vara cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente, **ao ESPÓLIO DE VICENTE FERNANDES DE CARVALHO SOUZA, ESPÓLIO DE MARIA DA PAZ TEIXEIRA FERNANDES, ESPÓLIO DE JAIRO TEIXEIRA FERNANDES, através de sua representante VANIA CUNHA DA SILVA; e os herdeiros VICENTE TEIXEIRA FERNANDES e MARIA DE FATIMA TEIXEIRA FERNANDES**, de que no dia **24/10/2023**, 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](http://www.rodrigocostaleiloeiro.com.br), será apregoado e vendido a quem mais der acima avaliação, ou no dia **31/10/2023**, no mesmo horário, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 60% (index 787/788), o imóvel penhorado e avaliado: **Apartamento 212, Rua do Humaitá, nº 229, Humaitá, nesta cidade.** EDIFÍCIO: Prédio no alinhamento da via pública, residencial, condomínio denominado Edifício Mediterrâneo, dispondo de recepção, portaria e segurança 24h, seis elevadores. APARTAMENTO: Idade: 1945, área edificada de 67m2. Inscrição imobiliária: 0.535.075-6. REGIÃO: Área encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, comércio variado, ciclovias, serviços de transportes, como ônibus do metrô, ônibus, táxis e transportes de aplicativos. Assim, ante as pesquisas levadas a efeito na região para tomada de preço de imóveis semelhantes ao avaliando, considerando-se a sua localização, dimensões, área construída e características, padrão do logradouro, idade, avalio indiretamente o imóvel acima descrito, em **R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 03º Ofício do RI, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 3042, em nome do Espólio Devedor, onde consta penhora da presente ação. Conforme certidão de situação fiscal imobiliária há débitos de IPTU no valor de R\$ 22.031,47, mais acréscimos legais. Há débitos referente a taxa de incêndio no valor total de R\$ 594,53. O débito condominial monta em R\$ 82.020,08, referente a planilha do mês de agosto 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 subrogados 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 787/788): “1. Reporto-me à decisão de ID 715. Considerando a informação de fls. 784, oficie-se à Caixa Econômica Federal para que proceda ao desbloqueio dos valores por ventura existentes na conta poupança do executado, Vicente Teixeira Fernandes, CPF: 851511307-49, instruindo o ofício com cópia de fls. 762-763. 2. Na forma do artigo 883, do CPC, nomeio o leiloeiro indicado pelo exequente às fls.735 (Sr. Rodrigo da Silva Costa) para o leilão a ser*

realizado no átrio do fórum da Comarca da Capital. Ao leiloeiro nomeado para início dos trabalhos visando a venda presencial, devendo apresentar, em 20 dias, datas para dois leilões, que deverão ocorrer no prazo máximo de sessenta dias, observando-se o disposto no artigo 884 e seguintes do CPC e, ainda, o que consta abaixo. 3. O edital relativo aos dois leilões deverá observar as regras do artigo 886 do CPC, em especial o que segue. 3.1. No primeiro leilão, o lance mínimo deverá ser igual ao valor da avaliação. No segundo, os lances deverão ser superiores ao preço mínimo, que estipulo em 60% do valor da avaliação. 3.2. O edital deverá ser publicado com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência do leilão (primeira praça), com fixação no local de costume no fórum e publicação, por pelos menos uma vez (no máximo de três) em jornal de ampla circulação (artigo 887, do CPC). 3.3. Débitos fiscais atrelados ao imóvel serão sub-rogados no produto da hasta, conforme artigo 130, parágrafo único, do CTN, cabendo ao arrematante, após a prova do depósito integral, diligenciar junto à rede mundial de computadores para indicação do débito exato, com o que será deferido o levantamento do valor respectivo. Após prova da quitação fiscal será expedida a carta. de arrematação. Esta informação deverá constar no edital. 4. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC. 5. Na forma do artigo 889 do CPC e seus incisos: 5.1 Intime-se o executado e patrono por publicação no DJ ou, não possuindo advogado constituído nos autos, pessoalmente através de mandado a ser cumprido por OJA ou, em último caso, por edital (artigo 889, I, do CPC). 5.2 Intime-se ainda, pessoalmente, através de mandado a ser cumprido por OJA, eventual cônjuge / coproprietário / proprietário registral / credor hipotecário / usufrutuário / promitente comprador / promitente vendedor / União, Estado ou Município, no caso de bem tombado, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias antes do leilão. 6. Feito o leilão, o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 5 (cinco) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no primeiro dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante. 7. A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização dos leilões. 8. O Leilão Simultâneo ou Misto se cuida de modalidade avançada pela utilização das duas formas de leilão e em conjunto, ambos previstos nos artigos 881 e art. 882 do CPC. Por aquela modalidade, é disponibilizada a ferramenta de internet e os usuários habilitados poderão disputar ao mesmo tempo com os licitantes presentes no local do evento. Trata-se, em resumo, de uma tendência mundial de se operarem leilões cuja finalidade maior é garantir a ampla divulgação e acesso às oportunidades, favorecendo ao êxito do ato e à própria execução. Ainda que referido tema possa estar envolto em discussões quanto a questões de ordem prática, não vislumbro óbice, muito menos prejuízo as partes, para a realização do "Leilão Simultâneo". Pelo contrário, já que ele, em última análise, além de dar maior visibilidade e transparência ao ato, tem como alicerce os princípios da celeridade e efetividade da Justiça. Além disso, o Julgador detém discricionariedade prevista na Legislação Processual em vigor, para designar o local onde será realizado o ato de alienação (§ 3º do art.882 do CPC). Ou seja, o mesmo poderá ser realizado em local diverso do Átrio do Fórum. Diante de todo o exposto, AUTORIZO DESDE LOGO QUE O LEILÃO seja realizado na FORMA SIMULTÂNEA, em local indicado pelo leiloeiro. Os interessados já poderão efetuar lances antecipados na INTERNET através do referido site. Vale salientar que, o público que desejar participar do leilão virtual deve estar atento às regras do

*edital do certame, inclusive porque deverá efetuar, previamente, o cadastro no site do leiloeiro e solicitar a habilitação para participar do leilão na modalidade online. Em todo caso, até o primeiro leilão, o lance mínimo deverá ser igual ao valor da avaliação. Quando do segundo, os lances deverão ser superiores ao preço mínimo, que estipulo em 60% do valor da avaliação".* As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral de Justiça - RJ, bem como o presente edital e os débitos atualizados de IPTU, serão lidos pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão. **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 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): **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 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](mailto: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 nesta Cidade do Rio de Janeiro, aos vinte e oito dias do mês de agosto de dois mil e vinte e três. Eu, Marcella da Silva Argento, titular de cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Priscila Fernandes Miranda Botelho da Ponte – Juíza de Direito.