

JUÍZO DE DIREITO DA 11ª VARA DE FAMÍLIA
COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Execução de Alimentos proposta por LORRANY AZEVEDO DOS SANTOS que move em face de NELIO ROBERTO DOS SANTOS (processo nº 0145706-79.2018.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. MARCIA ALVES SUCCI, Juíza de Direito na décima primeira vara de família da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **NELIO ROBERTO DOS SANTOS e s/m CLAUDIA GUIMARAES DA COSTA**, que no dia **21/11/2023 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 **28/11/2023**, no mesmo horário e local, a partir de 60% do valor da avaliação do imóvel (ie 445), **o 2º leilão**, em consonância ao Art. 891, §único do CPC, será realizado na “**MODALIDADE ONLINE**”, o leilão do bem: **Apartamento 906 do Bloco 04, situado na Rua Mirataia, 350, Pechincha, Jacarepaguá, Rio de Janeiro.** O condomínio residencial Bosque do Mirataia, tem 04 blocos, ao todo 384 unidades. O imóvel avaliado fica no bloco 04, denominado "Jardim dos Flamboyants". A unidade 906 (83m2) é constituída de sala, 03 quartos, banheiro social, wc, cozinha, área de serviço, circulação e varanda, tem porta social e de serviço. Como estrutura tem: cada prédio tem 02 elevadores; 399 vagas de estacionamento descoberto, sendo que a unidade 906 tem direito a 01 vaga; a portaria funciona 24 horas, câmeras de segurança. Área de lazer é composta de: 02 quadras de vôlei, quadra polivalente e quadra simples, todas descobertas; 02 piscinas; deck; 04 churrasqueiras; pavilhão de lazer coberto, composto de salão de festas; salão de jogos; cozinha; copa; sauna vapor; sauna seca; 02 duchas; repouso; local para equipamento de sauna; circulação; wc masculino; wc feminino e varanda. a área do condomínio é toda arborizada. Com base no exposto acima, e outras informações obtidas referente a unidade 906 do bloco 04, AVALIO EM R\$ 320.000,00, referente a 78.210,93 ufirs, **que atualizada nesta data monta em R\$ 338.880,12 (trezentos e trinta e oito mil, oitocentos e oitenta reais e doze centavos)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, sob a matrícula nº 265.979, em nome do Devedor e s/m, onde consta penhora da presente ação, e penhora determinada pela 02ª. Vara Cível de Jacarepaguá, nos autos da execução proposta pelo Condomínio do Conjunto Residencial Bosque da Mirataia. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição municipal 30911044) – valor R\$ 6.863,39; **2) TAXA DE INCÊNDIO**: há débitos de R\$ 145,70; **3) DÉBITO CONDOMINIAL** – débitos no valor de R\$ 77.562,31, conforme planilha de novembro 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 e art. 908 do CPC, e, de acordo com a decisão de fls. 463.* 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.rodriagocostaleiloeiro.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.rodriagocostaleiloeiro.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@rodriagocostaleiloeiro.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 trinta dias do mês de outubro de dois mil e vinte e três. Eu, Roberto Luiz Machado, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Marcia Alves Succi – Juíza de Direito.