

JUIZO DE DIREITO DA 16ª 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 ALFA que move em face de ALEXANDRA MELLO GAMA RODRIGUES, interessados: MARLENE BARROSO DE MELO (processo nº 0028834-15.2017.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. ADRIANA SUCENA MONTEIRO JARA MOURA, Juíza de Direito na décima sexta vara cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **ALEXANDRA MELLO GAMA RODRIGUES, MARLENE BARROSO DE MELO**, que no dia **05/12/2023 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 **12/12/2023**, 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 1302, situado na Rua Lauro Muller, 86, Botafogo, Rio de Janeiro.** DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Apartamento tipo padrão, segundo informações colhidas no local, por intermédio do porteiro do edifício já referido, composto de sala, dois quartos, cozinha, banheiro, dependência de empregada e sem vaga de garagem. Edificação antiga de 1969, denominada Condomínio do Edifício Alfa, medindo o apartamento cerca de 62m², conforme espelho do IPTU sob o nº 1.126.148-4. Imóvel devidamente dimensionado e caracterizado no 3º Ofício de Registro de Imóveis, sob a matrícula 36.101, situado em prédio em bom estado de conservação aparente, composto de 15 pavimentos, sendo oito apartamentos por andar até o 14º andar e duas coberturas no 15º andar, servido por três elevadores, sendo um social e dois de serviço, portaria 24 horas com circuito interno de câmeras. Prédio não possui infraestrutura de lazer, somente salão de festas, estando a taxa de condomínio em torno de R\$ 800,00 (oitocentos reais). DA REGIÃO: Prédio muito bem localizado, alinhado a via pública, em logradouro de boa valorização em relação ao bairro, próximo ao Shopping Rio Sul, Casa Gourmet Shopping, Praia Vermelha, Universidades, servido por todos os melhoramentos públicos do município próximo a instituições bancárias, restaurantes, comércio em geral, serviços de transportes, etc. METODOLOGIA AVALIATÓRIA: Essa avaliação foi feita de forma indireta, sem acesso ao interior do imóvel, utilizando-se o método comparativo de imóveis assemelhados, direto de dados do mercado imobiliário da região, nesta data. Valor: **Atribuo ao bem imóvel**, indiretamente, o valor de **R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 03º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, sob a matrícula nº 36.101, em nome da Devedora, onde consta averbado usufruto em favor de Marlene Barroso de Melo. Houve o falecimento da usufrutuária, conforme pesquisa realizada no TJRJ (cartório do 3º RCPN, Livro C-00375, Folha 283, Termo 104870). **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição municipal 11261484) – há débitos de R\$ 7.328,37, 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\$ 481,18; **3) DÉBITO CONDOMINIAL** – monta em R\$ 82.064,76, conforme planilha datada de outubro 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.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 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 NCPD). 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 NCPD): **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 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 dezoito dias do mês de outubro de dois mil e vinte e três. Eu, Vanessa Lisboa Martins, substituto da titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Adriana Sucena Monteiro Jara Moura – Juíza de Direito.