

JUIZO DE DIREITO DA 48ª 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 execução proposta CARLOS FRANCISCO INGOUVILLE em face de SAO FERNANDO PATRIMONIAL LTDA (Processo nº 0093114-78.2006.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. MAURO NICOLAU JUNIOR, Juiz de Direito na quadragésima oitava vara cível da comarca da capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente, a **SAO FERNANDO PATRIMONIAL LTDA, através de seu representante legal**, de que no dia **30/11/2023 e 07/12/23 às 12h, respectivamente, será aberto o 1º leilão público e 2º 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, onde será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, tanto no primeiro leilão quanto no segundo leilão, conforme decisão (ie 2758/2759), referente ao imóvel: **Apartamento 1302 do bloco 01, situado na Rua Marlo da Costa e Souza, 185, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.** Trata-se de um apartamento no Condomínio Crystal de ocupação residencial. O imóvel se encontra no 13 andar. De acordo com RGI, o imóvel tem direito a 1 vaga de garagem e IPTU possui aproximadamente 82m2. O condomínio apresenta: elevadores, sistema de interfones, salão de festas, piscina, sauna, quadra de esportes, parquinho, academia. Assim, como não foi atendida por ninguém no imóvel. **AVALIO** indiretamente o imóvel acima descrito, em **R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 9º Ofício do RI, sob a matrícula 264.715, em nome da Devedora, onde consta penhora da presente ação, e prenotação de indisponibilidade. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição: 3.004.764-1) – não há débitos até a presente data; **2) TAXA DE INCÊNDIO** (CBMERJ Nº 2624133-1) – o referido imóvel apresenta débitos de Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios no valor total de R\$ 142,48; **3) DÉBITO CONDOMINIAL** – há débitos no valor de R\$ 73.886,96, de acordo com informações prestadas pela administradora Fernando e Fernandes. *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. Ficam cientes os interessados da decisão do Douto Juízo (ie 2758/2759): “1. Designo as datas sugeridas para o leilão público exclusivamente eletrônico (on-line): 30/11/2023 e 07/12/2023 às 12:00h através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial Leiloeiro Rodrigo Costa (rodrigocostaleiloeiro.com.br) salientando aos interessados a necessidade de prévio cadastro no sítio supra para participação do leilão. 2. Publique-se o edital, observadas as regras do artigo 886, do NCPC, consoante o art. 884 do NCPC, fazendo constar que serão 2 (dois) leilões, e que em ambos, os lances deverão ser superiores ao valor da avaliação, considerando o atual valor da dívida exequenda (R\$ 5.824.138,41 - fls.2410). O edital deverá ser publicado com pelo menos 5 (cinco) dias corridos de antecedência do leilão (primeiro leilão), com fixação no local de costume no fórum e publicação, na íntegra, na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro público rodrigocostaleiloeiro.com.br, bem como no portal de editais do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro - www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br - como requerido, nos termos do § 2º do art. 887 do CPC. A venda será efetuada à vista. Caso haja proposta, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos***

termos do art. 895, I e II do CPC, que seja permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 03 (três) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo (48ª Vara Cível). junto ao Banco do Brasil, em 30, 60 e 90 dias contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895 §7º do NCPC. 3. Proceda-se com a intimação da executada, por D.O. conforme requerido às fls. 2754. 4. Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do NCPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do NCPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 48 horas. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante. 5. Com o pagamento integral e prova do recolhimento tributário (artigo 901, do NCPC), extraia-se a Carta de Arrematação, além de mandado de imissão na posse imediatamente, em favor do arrematante. 6. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do NCPC até o momento anterior à assinatura do termo de adjudicação ou de arrematação. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA ESSA POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, do NCPC). 7. A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do NCPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, do CTN. Caso o leiloeiro, ao verificar os débitos, perceba que caso o valor das dívidas aqui mencionadas supere o fixado como preço mínimo, deverá alertar o Juízo para análise da viabilidade do leilão e eventual alteração do preço mínimo. 8. Nos termos do artigo 5º, LXXVII, da Constituição Federal, introduzido pela Emenda Constitucional nº 45, de 08 de dezembro de 2004 e do artigo 1º da lei 11.419/2006, de conformidade ainda com a possibilidade permitida pelo AVISO CONJUNTO TJ/CGJ nº 05/ 2020, proceda-se a intimação, tanto dessa decisão quanto das posteriores nesse processo, através do diário oficial eletrônico, tal como expressamente autorizado e validado pelo STJ, AgInt nos EDcl no AREsp 1521267 / CE, Min. Og Fernandes, DJe 17/06/2020.” **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 ARREMATAÇÃO:** 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. **DO PAGAMENTO À VISTA:** (artigo 892 do NCPC). O arrematante **deverá efetuar o pagamento de 30% caução imediatamente após o encerramento do leilão e o restante em até 48 horas** através de guia de depósito judicial (boleto bancário) a ser emitido pelo Leiloeiro Oficial em favor do Juízo sob pena de desfazimento da arrematação. **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 ou segundo, proposta para aquisição do bem por preço acima da avaliação (ie 2758/2759). *A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 50% (cinquenta por cento) do valor do lance à vista (entrada) e o restante parcelado em até 3 (três) meses, mediante depósito judicial, com as devidas correções monetárias, por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (art. 895, §1º, do CPC).* No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895 §7º do NCPC. As propostas deverão ser encaminhadas por escrito para o e-mail: leiloeiro@rodrigocostaleiloeiro.com.br e anexado nos autos. 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, 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. **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL:** Ficam as partes em especial o executado e o credor hipotecário INTIMADOS por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I, V do NCPC. Dado e passado nesta Cidade do Rio de Janeiro, aos trinta dias do mês de outubro de dois mil e vinte e três. Eu, Simone Sleiman Razuck, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dr. Mauro Nicolau Junior – Juiz de Direito.