

JUÍZO DE DIREITO DA 18ª 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 COPACABANA HOTEL RESIDENCIA que move em face de FABIO FESSEL e FERNANDO FESSEL (processo nº 0029864-51.2018.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. JOSE MAURICIO HELAYEL ISMAEL, Juiz de Direito na décima oitava vara cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao **FABIO FESSEL e FERNANDO FESSEL**, que no dia **04/12/2023 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, apreçoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **11/12/2023**, no mesmo horário e local, a partir de 60% 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 711, situado na Rua Barata Ribeiro, 222, Copacabana, Rio de Janeiro.** Hotel Residência, idade 1984, com onze andares, sendo doze apartamentos por andar; três elevadores, dois sociais e um de serviço; serviço de recepção vinte e quatro horas; sistema de monitoramento por câmeras de segurança em todo prédio; serviço de limpeza de quartos; área de lazer com piscina, sauna, academia e hidromassagem; interfone e garagem. **IMÓVEL: APARTAMENTO 711** – localização: de fundos. Descrição: sala com o chão revestido com piso laminado, paredes pintadas com tinta na cor branca, janela com esquadrias de alumínio; cozinha americana com bancada para a sala com parede da bancada revestida com lajota, na cozinha, duas paredes são revestidas com fórmica e uma parede revestida com lajota, piso revestido com lajota; quarto com piso laminado, parede pintada com tinta, janela com esquadrias de alumínio, um armário embutido com quatro portas; banheiro com piso em cerâmica na cor verde e paredes revestidas com fórmica na cor verde. O apartamento tem direito a uso de uma vaga na garagem pela Convenção do Condomínio. O imóvel mede segundo o espelho do IPTU 48m2. DA REGIÃO: Tem-se acesso aos principais meios de transporte públicos, tais como metrô e ônibus. Localizado próximo ao comércio em geral. É servido de todos os melhoramentos públicos do Município, como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento e rede de água e esgoto. **CONCLUSÃO:** Considerando-se a sua localização, dimensões, área construída, características, padrão do logradouro e idade. **ATRIBUO** ao imóvel acima descrito e sua correspondente fração ideal do domínio útil do respectivo terreno o valor de **R\$ 540.000,00 (quinhentos e quarenta mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 05º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, sob a matrícula nº 49.568-A, em nome dos Devedores, onde consta usufruto em favor de Ernesto Fessel e Arminda Fessel, com cláusula de incomunicabilidade e impenhorabilidade, e, penhora determinada pela 12ª. Vara de Fazenda Pública, nos autos da execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro. Contudo, houve falecimento dos usufrutuários,

conforme certidões de óbito juntadas pelo leiloeiro. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL:** **1) IPTU** (inscrição municipal nº 1.674.302-3) – há débitos de R\$ 24.345,90, 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\$ 48,96; **3) DÉBITO CONDOMINIAL** – breve será informado o valor. *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. Ficam cientes os interessados quanto a decisão de fls. 383/384: “1) Designo as datas sugeridas para o leilão público híbrido (presencial e on-line): datas de 04/12/2023 e 11/12/2023, respectivamente, ambas com início às 14:30 horas, respectivamente como primeira e segunda praça através do portal de leilões do Leiloeiro Público Oficial, (rodrigocostaleiloeiro.com.br), bem como no Átrio do Fórum Central. 2) Publique-se o edital, observadas as regras do artigo 886 do CPC, consoante o artigo 884 do CPC, fazendo constar que serão 2 (dois) leilões, sendo que no primeiro os lances deverão ser superiores ao valor da avaliação. No segundo, deverão ser superiores ao preço mínimo que ora fixo em 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação. 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, por pelo menos uma vez (no máximo de três) em jornal de ampla circulação (artigo 887 do CPC). Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 882, §§2º e 3º, 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 Juízo 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 (artigo 897 do CPC). 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. Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, consoante disposto no artigo 895, §7º, do CPC. 3) Intime-se o executado FABIO FESSEL, por OJA, eis que o segundo executado encontra-se com patrono nos autos (IE 333). 4) Intime-se ainda a Procuradoria do Estado do Rio de Janeiro, por OJA, tendo em vista tratar-se de bem situado no Município do Rio de Janeiro, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias corridos da data do primeiro leilão. 5) Oficiem-se ao 12a Vara da Fazenda Pública, Processo: 0233417-54.2020.8.19.0001, para ciência da designação do leilão. 6) Feito o leilão, lavrar-se-á, de imediato, o auto de leilão, (artigo 901 do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito às 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 15 (quinze) dias. O valor da comissão do leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante. 7) Com o pagamento integral e prova de recolhimento tributário (artigo 901 do CPC) , extraia-se a Carta de Arrematação, além de mandado de imissão na posse, imediatamente, em favor do arrematante. 8) 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 CPC). 9) A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especial as tributárias, no preço, na forma do artigo 908 do CPC: 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 o valor das dívidas aqui mencionadas supere o valor fixado como preço mínimo, deverá alertar o Juízo para análise de viabilidade do leilão e eventual alteração do preço mínimo".

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, 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.rodrigocostaleiloeiro.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. **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 60% da avaliação. *A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 50% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 3 parcelas, 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. Faça 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 treze dias do mês de novembro de dois mil e vinte e três. Eu, Thabatta Leandro Veites, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dr. Jose Mauricio Helayel Ismael – Juiz de Direito.