

JUIZO DE DIREITO DA 02ª VARA CÍVEL REGIONAL DO MÉIER  
COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de extinção de condomínio proposta por LUCIANA SOARES MESQUITA em face de WAGNER JULIUS FERNANDES (Processo nº 0002012-08.2021.8.19.0208), na forma abaixo:

A Dra. ANA PAULA RODRIGUES SILVANO, Juíza de Direito na segunda Vara Cível Regional do Méier - Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente, a **WAGNER JULIUS FERNANDES**, de que no dia **01/07/2024** às **14h, pelo portal de leilões online [www.rodrigocostaleiloeiro.com.br](http://www.rodrigocostaleiloeiro.com.br)**, com gestão do **Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa**, será apregoado e vendido a quem mais der acima avaliação, ou no dia **09/07/2024**, no mesmo horário e local, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, conforme (art. 891 do CPC), referente ao imóvel: **Apartamento 403, situado na Rua Teixeira de Carvalho, nº 160, Abolição, Rio de Janeiro, RJ**. Condomínio: com portaria, playground, salão de festas, churrasqueira, grades de ferro em toda sua extensão, 02 andares de garagem. PRÉDIO Construção datado de 1999, área edificada 88 m<sup>2</sup>, residencial, Tipologia Apartamento, portaria com porteiro, entrada com portão de ferro em toda sua extensão, em bom estado de conservação, piso em ardose, parede revestida de pastilhas e pedras decorativas em bom estado de conservação. Com 02 elevadores, 01 vaga de garagem, jardim na frente do prédio, em bom estado de conservação. Faixada revestida de pastilhas com janelas de alumínio Posição de fundos, dividido em 02 quartos, banheiro, lavabo, sala, cozinha e área de serviço junto. APARTAMENTO Fundos, Sala com porta de acesso em madeira, janela de alumínio; piso em cerâmica, porcelanato; paredes revestidas em argamassa e pintura, tudo em bom estado de conservação. Varanda: porta de acesso de correr, em alumínio, piso em cerâmica, paredes com pastilhas, guarda corpo em alumínio e vidro. Corredor de acesso aos cômodos: com piso de madeira, paredes revestidas de argamassa e pintura, tudo em bom estado de conservação. Quartos Casal: pisos em madeira corrida, janelas em alumínio, paredes revestidas em argamassa e pintura tudo em bom estado de conservação, armário embutidos em madeira, tipo mogno, colchão box. Quarto: piso em madeira corrida, janelas de alumínio, paredes revestidas em argamassa e pintura tudo em bom estado de conservação, estante. Banheiro: piso de cerâmica, parede com ladrilhos até o teto, parte hidráulica em funcionamento, louças, janela de basculante, box em vidro, armários com bancado mármore, tudo em bom estado de conservação. Lavabo: paredes em ladrilhos até o teto, piso em cerâmica, vaso e pia, tudo em bom estado de conservação. Quarto Empregada: piso em madeira, janela em alumínio, parede revestida em argamassa com pintura em bom estado de conservação Cozinha e área de serviço: piso de cerâmica, parede revestida de azulejos até o teto, janela basculante em alumínio, armários, tudo em bom estado de conservação. CONCLUSÃO: Assim, considerando-se sua localização, com proximidade de área da Comunidade do Urubu, transporte urbano próximo, rua asfaltada, comércio próximo, dimensões e características, padrão do logradouro, idade, pesquisas em site de vendas imóveis, valor do ITBI e no aspecto geral, **AVALIO O IMÓVEL** acima descrito, no valor de **R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 06º Ofício do RI, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula nº 82.328, em nome das partes.

Conforme certidão de situação fiscal imobiliária não há débitos de IPTU, até a presente data. Não há débitos de taxas de incêndio. Caso haja dívida de condomínio, breve será informado. *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. 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. *Atenção! Ficam cientes os interessados que após o encerramento do leilão online, qualquer um dos condôminos poderá exercer a preferência na arrematação, consoante art. 1322 do Código Civil. O condômino interessado em exercer seu direito de preferência deverá comunicar ao leiloeiro através do email leiloeiro@rodrigocostaleiloeiro.com.br, até o início do leilão.* **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 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 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, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I, V do NCPC. Dado e passado, Rio de Janeiro, aos vinte e dois dias do mês de maio de dois mil e vinte e quatro. Eu, Leandro Mondego, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Ana Paula Rodrigues Silvano – Juíza de Direito.