

JUIZO DE DIREITO DA 10ª 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 FLORENÇA que move em face de ESPOLIO DE JOSÉ GUILHERME DE FREITAS (processo nº 0174911-90.2017.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. RICARDO CYFER, Juiz de Direito na décima vara cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao **ESPOLIO DE JOSÉ GUILHERME DE FREITAS, através de seu inventariante THIAGO DE FREITAS**, que no dia **18/07/2024 às 15h, 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 **22/07/2024**, 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**”, referente ao bem: **Apartamento 302, situado na Rua Professor Gastão Bahiana, 151, Copacabana, Rio de Janeiro-RJ**. Com inscrição no IPTU sob o nº 0.050.581-8. Caracterização do imóvel: Apartamento 302, na posição de frente, com área edificada de 72 metros quadrados, situado na Rua Professor Gastão Bahiana, 151, Copacabana, Rio de Janeiro-RJ. Prédio exclusivamente residencial. Prédio cuja fachada é em pastilha, pintada, janelas em esquadria de alumínio e madeira. O condomínio não possui lojas comerciais no alinhamento da via pública. Prédio construído em 1970, conforme guia do IPTU. Construído sobre “Pilotis”, no alinhamento da via pública, posicionado em centro de terreno. O edifício é servido por 02 (dois) elevadores, social e serviço, com capacidade de 350 Kg, cada um, sem modernização. Prédio de torre única. Possui 11 andares, sendo 06 apartamentos por andar até o 4º andar e 08 apartamentos por andar a partir do 5º andar e 02 coberturas. Possui escada para acesso a portaria principal que é protegida com grade tubular em alumínio. Há rampa de acesso em outra portaria. Possui circuito interno de TV. O apartamento tem direito a 01 vaga garagem no subsolo, na escritura, conforme R.G.I. Localização da região: A região encontra-se servida de todos os melhoramentos públicos presentes na cidade tais como redes de água e esgoto, distribuição de energia elétrica, telefone, iluminação pública mercados, colégios, farmácias e transporte público de fácil acesso. Metodologia: Foi realizada vistoria no condomínio obtendo-se as informações acima descritas. Em seguida pesquisei valores nos sites eletrônicos de compra e venda de imóveis buscando amostras de valores de imóveis semelhantes, na mesma rua, prédio e em ruas próximas bem como, pesquisa ao site da Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento do Rio de Janeiro. Foi juntada amostra de apartamento com metragem semelhante, publicado em sites, para venda no mesmo condomínio. Valor: Assim, considerando-se a sua localização, área construída, idade e estado geral de conservação do condomínio, atribuo ao bem acima descrito e sua correspondente fração ideal de terreno, o valor de **R\$ 820.000,00 (oitocentos e vinte 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 11404, imóvel encontra-se em nome do Devedor, onde consta penhora da presente ação.

DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: **1) IPTU** – há débitos no valor de R\$ 28.803,95; **2) TAXA DE INCÊNDIO** – há débitos no valor de R\$ 634,38; **3) DÉBITO CONDOMINIAL** – monta em R\$ 134.442,40, referente a planilha de maio de 2024. *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.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 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.

REGRAS DE PARTICIPAÇÃO ONLINE: Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrendimento; ficam cientes os interessados que assumem os riscos naturais inerentes às falhas técnicas relacionadas à falta de conexão, de energia e erro de sistema operacional, ou outras circunstâncias, que possam vir a inviabilizar a sua participação no leilão; 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. Ciente os interessados que o não pagamento da arrematação, bem como da comissão do leiloeiro, no prazo acima estabelecido, o arrematante ficará condenado ao pagamento de 20% do valor da arrematação e 5% de comissão ao leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. **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 quatorze dias do mês de junho de dois mil e vinte e quatro. Eu, Fabiane Paes Landim de Oliveira, o fiz digitar e subscrevo. Dr. Ricardo Cyfer – Juiz de Direito.