

JUIZO DE DIREITO DA 18ª VARA CÍVEL  
COMARCA DA CAPITAL

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO HÍBRIDO E INTIMAÇÃO**, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Execução proposta pelo MINASFAC FOMENTO MERCANTIL LTDA que move em face de STA ARQUITETURA S/A (processo nº 0352525-87.2014.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. MABEL CHRISTINA CASTRIOTO MEIRA DE VASCONCELLOS, Juíza 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 **STA ARQUITETURA S/A, através de seu representante legal**, que no dia **12/08/2024 às 14:30h**, no átrio do Fórum Central, Av. Erasmo Braga, nº 115, 5º andar, na área próxima aos elevadores, Lâmina Central (entre a I e a II), Centro, Rio de Janeiro/RJ, pelo **Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa**, e, simultaneamente pelo portal de leilões online **[www.rodrigocostaleiloeiro.com.br](http://www.rodrigocostaleiloeiro.com.br)**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **15/08/2024**, no mesmo horário e local, a partir de 60% do valor da avaliação do imóvel (ie 264), **o 2º leilão**, em consonância ao Art. 891, §único do CPC, será realizado na “**MODALIDADE ONLINE**”, referente ao bem: **Apartamento 81, situado na Praia do Flamengo, 278, Flamengo, Rio de Janeiro-RJ.** Prédio: Edificado em 11 pavimentos, contendo 2 apartamentos por andar. Portaria 24h, antiga, com 3 elevadores. Prédio misto. Apartamento: Unidade residencial com 220m². Fiz a Avaliação Indireta, em virtude de não ter logrado êxito em localizar o morador. Obtive informações com o porteiro, Elmo. Da Região: Encontra-se servida por bastante comércio e próximo ao metro do Flamengo. Área nobre do Flamengo. **Avalio** o imóvel acima descrito em **R\$ 1.900.000,00 (um milhão e novecentos mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 09º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, sob a matrícula nº 383654, consta o seguinte: R.2 – partilha de metade do imóvel em favor de Cogetec Eng Ltda; R.3 – Compra e Venda de metade do imóvel em favor da Devedora; R.12 – Adjudicação de metade do imóvel em favor de Jacques Haratz; Av.13 – Exclusão do registro 12 (adjudicação); R.14 – Penhora determinada pelo juízo da 29ª. Vara Cível (proc. 0378470-76.20178190001); R.15 – Adjudicação da metade do imóvel em favor de SPE STX 24 Desenvolvimento Imobiliário S/A; R.17 – Penhora determinada pelo Juízo da 18ª. Vara Cível, nos autos da presente ação. *O imóvel é foreiro a União.* **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** – há débitos no valor de R\$ 12.171,18; **2) TAXA DE INCÊNDIO** – há débitos no valor de R\$ 634,38; **3) DÉBITO CONDOMINIAL** – não há débitos de condomínio, até a presente data. *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.* 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](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.rodrihocostaleiloeiro.com.br](http://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 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 arrependimento; 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@rodrihocostaleiloeiro.com.br](mailto:leiloeiro@rodrihocostaleiloeiro.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, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I, V do NCPC. Dado e passado, Rio de Janeiro, aos vinte e oito dias do mês de junho de dois mil e vinte e quatro. Eu, Thabatta Leandro Veites, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Mabel Christina Castrioto Meira de Vasconcellos – Juíza de Direito.