

JUIZO DE DIREITO DA 04ª VARA CÍVEL DE JACAREPAGUÁ
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 RESIDENCIAL MORADA DOS PASSARINHOS em face de MAURICIO VIEIRA DA CUNHA (processo nº 0005850-13.2017.8.19.0203) na forma abaixo:

A Dra. LISIA CARLA VIEIRA RODRIGUES – Juíza de Direito Titular na quarta Vara Cível do Fórum Regional de Jacarepaguá, Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **MAURICIO VIEIRA DA CUNHA**, que no dia **12/08/2024 às 14h, 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 **15/08/2024**, 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, que estará aberto na “**MODALIDADE ONLINE**”, obedecendo aos artigos 879 a 903 do Código de Processo Civil, o leilão do imóvel: **Apartamento 104 do bloco 04, situado na Estrada Santa Maura, 900, Curicica, Jacarepaguá, nesta cidade.** Trata-se de um apartamento, que de acordo com documentos acostados, possui uma área de 42m2 na posição frente do edifício que o abriga. O edifício vem a ser uma construção antiga, em estrutura de concreto armado, revestida de argamassa com pintura, esquadrias de alumínio, constituída de cinco andares com doze unidades de apartamentos em cada um, servido por um elevador social. O condomínio, que é murado em seus limites, é constituído por sete edifícios, possui duas entradas sociais e uma para veículos, estacionamento descoberto sem vaga privativa, piscina, churrasqueira, quadra e salão de festas. Diante do exposto AVALIO o referido imóvel em **R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 09º Ofício do RI, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 213.146, em nome do Devedor, *onde consta penhora da presente ação*. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição: 19773423) - conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do imóvel, expedido pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o débito é R\$ 1.322,22; **2) TAXA DE INCÊNDIO** (CBMERJ Nº 1556744-9) – o referido imóvel apresenta débitos de Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios no valor total de R\$ 253,79; **3) DÉBITO CONDOMINIAL** – valor de R\$ 113.142,50, referente ao condomínio geral. Quanto ao condomínio do bloco, o valor da dívida monta em R\$ 40.609,00, referente a ação de cobrança nº 0019788-75.2017.8.19.0203. *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. O Autor (condomínio) dará quitação ao arrematante.* 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 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 imediato (ie 306), 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:** Não será possível conforme decisão do Juízo (ie 306). **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, Rio de Janeiro, aos seis dias do mês de julho de dois mil e vinte e quatro. Eu, Katia Pessoa Cavalcanti, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Lisia Carla Vieira Rodrigues – Juíza de Direito.