

JUÍZO DE DIREITO DA 48ª 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 extinção de condomínio proposta VANDIRENE MACEDO XAVIER em face de DAVID GORDON BROWN (Processo nº 0246353-14.2020.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. MAURO NICOLAU JUNIOR, Juiz de Direito na quadragésima oitava vara cível da comarca da capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente, a **DAVID GORDON BROWN**, de que no dia **19/08/2024 às 12h, será aberto o 1º leilão Público, através da plataforma de leilões: [www.rodrigocostaleiloeiro.com.br](http://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 **26/08/2024**, no mesmo horário e local, a partir de 50% do valor da avaliação dos imóveis, **o 2º leilão**, em consonância ao Art. 891, §único do CPC, será realizado na “**MODALIDADE ONLINE**”, referente aos imóveis: **01) Apartamento 302 do edifício situado na Rua Visconde de Pirajá, 76, Ipanema, Rio de Janeiro/RJ**, conforme as respectivas fotocópias que acompanharam o mandado e fazem partes integrantes deste laudo. Trata-se de bem de utilização residencial, idade 1951, com 74 m<sup>2</sup> de área oficialmente edificada, não tendo sido possível a mensuração de sua segmentação e estado de conservação, devido à modalidade de avaliação utilizada. Prédio: Fachada com pintura; sem elevadores; e entrada com porteiro eletrônico para comunicação com os apartamentos. Da região: Bairro nobre da zona sul da cidade do Rio de Janeiro, que conta com melhoramentos públicos, distribuição de energia elétrica, gás, telefone, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos. O Bairro conta também com praia, transportes públicos, inclusive metrô, e comércio em geral. **Valor** atribuído ao imóvel acima descrito: **R\$ 1.105.000,00 (um milhão e cento e cinco mil Reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 5º Ofício do Registro de Imóveis Capital - RJ, o imóvel encontra-se registrado sob matrícula 105235, em nome das partes. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição: 05832704) – não há débitos até a presente data; **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\$ 765,52; **3) DÉBITO CONDOMINIAL** – há débitos de condomínio no valor de R\$ 1.477,88, de acordo com informações prestadas pela administradora Protest; **02) Apartamento 403, da Rua Xavier da Silveira nº 40, Copacabana, Rio de Janeiro/RJ**. Idade: 1961, área edificada de 100m<sup>2</sup>, conforme fotocópias da Certidão que acompanharam o mandado e fazem partes integrantes deste laudo. Edifício: Prédio no alinhamento da via pública, residencial e comercial, condomínio denominado Charleroi, dispendo de portaria 24h, dois elevadores, sendo um social e outro de serviço, câmeras de vigilância, prédio sem garagem. Da região: Área encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, comércio em todo o bairro, serviços de transportes, como ônibus, metrô, táxis, entre outros aplicativos de transporte, ciclovias, comércio variado, bares e restaurantes, locais para lazer, praia próxima ao imóvel, escolas e hospitais. Assim, ante as pesquisas levadas a efeito na região para tomada de preço de imóveis semelhantes ao avaliando e o padrão do logradouro, **AVALIO**

indiretamente o imóvel acima descrito, em **R\$ 1.091.400,00 (um milhão e noventa e um mil e quatrocentos reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 5º Ofício do Registro de Imóveis Capital - RJ, o imóvel encontra-se registrado sob matrícula nº 48.735, em nome das partes. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição: 03709839) – não há débitos até a presente data; **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\$ 637,93; **3) DÉBITO CONDOMINIAL** – não há débitos de condomínio, de acordo com informações prestadas pela administradora Protest. *Os imóveis serão vendidos livres e desembaraçados de débitos de Condomínio, IPTU e taxas, de acordo com o parágrafo único do Art. 130 do CTN e art. 908 do CPC. Ficam cientes os interessados da decisão do Douto Juízo (ie 1441/1442): “Na forma do artigo 883, do NCPC, nomeio o Leiloeiro Público Oficial RODRIGO COSTA, tel. (21) 3226-6778 para o munus neste processo. Defiro desde já a comissão do leiloeiro no valor de 5% sobre o produto da arrematação, ou no valor de 2,5% sobre o valor da dívida (e não do acordo) para o caso de acordo, pagamento voluntário do débito, remissão ou adjudicação, acrescido do valor das despesas comprovadamente realizadas em todos os casos. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus. Isso vem a atender justamente o ideal do novo CPC, que tem como uma das bandeiras evitar ou tornar sem atrativos atos de procrastinação, impondo sempre severa reprimenda. Assumindo o devedor conduta que visa procrastinar o pagamento, com remissão tardia, há de arcar com as consequências. Neste sentido: Agravo de Instrumento. Comissão do leiloeiro. Remissão da dívida pelo devedor antes de concluído o leilão. Remuneração do leiloeiro proporcional devida. Não restou configurada a decisão de primeiro grau que afasta o pagamento da referida comissão. Recurso a que se nega seguimento. (AC 0042513-66.2009.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO - DES. CARLOS EDUARDO MOREIRA SILVA - j. 21/10/2009 - 9ª CC). Agravo de instrumento. Comissão do leiloeiro. Decisão que, nos autos de ação de cobrança em fase de execução judicial, deferiu o pagamento da comissão do leiloeiro em 2,5% sobre o valor da avaliação, para o caso de acordo ou depósito judicial da dívida, ressalvando que, caso advenha alienação em hasta pública, a remuneração do perito será fixada com base no valor da arrematação. Hipótese em que foi realizada a 1ª praça e apresentado o pedido de remissão quando se iniciava a 2ª praça. Subsiste o direito do leiloeiro à comissão, ainda que não concluída a hasta pública, vez que o seu trabalho foi executado. Precedentes jurisprudenciais do Superior Tribunal de Justiça. A fixação do percentual em 2,5% é adequada, já apresentando redução, não importando o valor de avaliação do imóvel, em R\$ 1.800.000,00. Devedor que deu causa à atuação do leiloeiro, devendo arcar com o ônus. Decisão mantida. Recurso não provido. (0038376-75.2008.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO - DES. NANJI MAHFUZ - j. 04/08/2009 - 12ª CC). Intime-se o leiloeiro nomeado, para início dos trabalhos, determinando desde já a realização de leilão público eletrônico (on line), apresentando sugestão da data para as praças, todas as certidões legalmente previstas, levantando ainda todas as eventuais dívidas que oneram o bem a ser expropriado no intuito deste Juízo fixar o valor mínimo, observando-se o disposto nos artigos 884 e seguintes, do NCPC. Intime-se ainda o exequente para apresentar, no prazo de 10 dias, o valor atualizado da dívida com planilha, para que não alegue o executado a impossibilidade ou dúvida no valor a remir. Determino que os advogados que atuem no processo e que desejam que as publicações sejam feitas em seus nomes procedam, direta e pessoalmente, ao cadastramento no sistema informatizado, sob pena de serem as intimações*

realizadas em nome de qualquer profissional que tenha recebido os poderes "ad judicia" regularmente nos autos, sem que reste caracterizada qualquer nulidade na medida em que se assim ocorrer as intimações serão validas e eficazes em razão da inércia dos respectivos patronos. Nos termos do artigo 5º, LXXVII, da Constituição Federal, introduzido pela Emenda Constitucional nº 45, de 08 de dezembro de 2004 e do artigo 1º da lei 11.419/2006, de conformidade ainda com a possibilidade permitida pelo AVISO CONJUNTO TJ/CGJ nº 05/2020, proceda-se a intimação, tanto dessa decisão quanto das posteriores nesse processo, através do diário oficial eletrônico, tal como expressamente autorizado e validado pelo STJ, AgInt nos EDcl no AREsp 1521267 / CE, Min. Og Fernandes, DJe 17/06/2020.pelo AVISO CONJUNTO TJ/ CGJ nº 05/ 2020, proceda-se a intimação através do diário oficial eletrônico.” **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). 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 e-mail leiloeiro@rodrigocostaleiloeiro.com.br, até o início do leilão. Lembrando que a preferência ao condômino se dará sobre o último lance online do terceiro interessado. Ainda, ficam cientes os interessados de que a preferência é de quem arrematar na forma englobada, pelo valor total da soma dos últimos lances de cada apartamento (art. 893 do CPC). Sendo assim, antes do início do leilão, deverá o interessado em arrematar de forma englobada, enviar email ao leiloeiro manifestando seu interesse na arrematação englobada (leiloeiro@rodrigocostaleiloeiro.com.br). **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. **DO PAGAMENTO À VISTA:** (artigo 892 do NCPC). O arrematante deverá efetuar o pagamento de 30% caução imediatamente após o encerramento do leilão e o restante em até 48 horas 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** (artigo 895 do NCPC): Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar: (I) até o início do primeiro leilão ou segundo, proposta para aquisição do bem por preço acima da avaliação. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 50%

*(cinquenta por cento) do valor do lance à vista (entrada) e o restante parcelado em até 3 (três) meses, mediante depósito judicial, com as devidas correções monetárias, por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (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 (art. 897). Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895 §7º do NCPC. As propostas deverão ser encaminhadas por escrito para o e-mail: leiloeiro@rodrigocostaleiloeiro.com.br e anexado nos autos. 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, 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 nesta Cidade do Rio de Janeiro, aos quinze dias do mês de julho de dois mil e vinte e quatro. Eu, Simone Sleiman Razuck, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dr. Mauro Nicolau Junior – Juiz de Direito.