

JUIZO DE DIREITO DA 38ª VARA CÍVEL
COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º e 2º HÍBRIDO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CIVITAS A que move em face de MARIA DE FÁTIMA EVANGELHO BORGES DA COSTA (processo nº 0175009-12.2016.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. MILENA ANGELICA DRUMOND MORAIS DIZ, Juíza de Direito na trigésima oitava vara cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **MARIA DE FÁTIMA EVANGELHO BORGES DA COSTA**, que no dia **09/12/2024 às 14h**, 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**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **12/12/2024 às 14h**, 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: **Sobreloja 201 do Bloco “A”, situada na Rua México, nº 3 – Centro, Rio de Janeiro/RJ**, e a fração de 0,0076 do domínio útil do terreno, foreiro ao Domínio da União. Imóvel com 295 m², com piso cerâmico. Não possuindo garagem. PRÉDIO: Utilizado para fins comerciais possui uma porta principal de ferro preta é composto de uma sobreloja e 19 andares, sendo que, cada andar tem uma sala. o prédio tem 3 elevadores sendo um deles utilizado para fins de carga. A portaria, que funciona por 24 horas, é em mármore bege, com balcão em madeira revestida de acabamento em vidro. O prédio possui um sistema de câmeras de segurança na portaria, não há estacionamento dos fundos do prédio e na parte frontal externa. REGIÃO: Localizado em rua asfaltada com circulação facilitada mediante a fácil utilização de transporte público (ônibus, VLT, táxi e metrô), com distribuição de energia elétrica, rede de água e esgoto. Próximo a região do Consulado dos Estados Unidos da América, do Museu de Arte Moderna e do aeroporto Santos Dumont. Isto posto, **AVALIO** o imóvel em **R\$ 1.482.844,05 (um milhão quatrocentos e oitenta e dois mil, oitocentos e quarenta e quatro reais e cinco centavos)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 7º Ofício do RI, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 21247-2-A, em nome de Sete Empreendimentos Imobiliários Ltda.; onde consta: penhora determinada pela 42ª. Vara Cível/RJ, nos autos da ação de cobrança movidas pelo Condomínio do Edifício Civitas (processo 0006541-57.1994.8.19.0001); duas penhoras determinadas pela 12ª. Vara de Fazenda Pública/RJ, nos autos das execuções fiscais movidas pelo Município do Rio de Janeiro (proc. 2004.120.071476-0; 2007.001.1330387-9); penhora determinada pela 15ª. Vara Cível/RJ, nos autos da ação de cobrança movida pelo Condomínio do Edifício Civitas A (processo 0164633-45.2008.8.19.0001); penhora da presente execução; e revigoração de aforamento a União. A Devedora adquiriu o imóvel através de arrematação determinada pelo juízo da 42ª. Vara cível/RJ, nos autos da ação de cobrança proposta pelo Condomínio do edifício Civitas A em face de Sete

Empreendimentos Imobiliários Ltda. (proc. 1994.001.012065-0). Conforme certidão de situação fiscal imobiliária há débitos de IPTU no valor de R\$ 928.386,74, mais acréscimos legais. Há débitos referente a taxa de incêndio no valor total de R\$ 4.182,82. O débito condominial atualizado monta em R\$ 799.316,23, conforme planilha enviada pela Ilustre advogada do condomínio-credor. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição municipal 05560412) – há débitos no valor de R\$ 898.201,15; **2) TAXA DE INCÊNDIO** – há débitos no valor de R\$ 5.717,22; **3) DÉBITO CONDOMINIAL** – R\$ 1.486.708,21. *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. O 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 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. 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): 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 até o limite fixado na tabela de custas da Corregedoria), 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 nove dias do mês de outubro de dois mil e vinte e quatro. Eu, Sueli Aparecida de Carvalho, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Milena Angelica Drumond Morais Diz – Juíza de Direito.