

JUIZO DE DIREITO DA 04ª 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 Cobrança proposta pelo CONDOMINIO EDIFICIO 26 DE AGOSTO que move em face de MARIA FIORAVANTE LEÃO (processo nº 0006053-57.2021.8.19.0001) na forma abaixo:

A Dra. FERNANDA GALLIZA DO AMARAL, Juíza de Direito na quarta vara cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **MARIA FIORAVANTE LEÃO**, que no dia **25/03/2025 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**, será apregoado e vendido a quem mais der acima avaliação, ou no dia **27/03/2025**, 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 HÍBRIDA”**, referente ao imóvel: **Apartamento 706, situado na Rua de Santana, 124, Centro, nesta cidade.** Características gerais do imóvel: Compareci ao local para efetuar a vistoria do imóvel, no dia 24/09/2024 às 08:45 horas, sendo informada pelo porteiro, Sr. Wellington, que o imóvel está fechado. Para a elaboração da presente avaliação foi utilizado o Método Comparativo de Dados do Mercado. com cinco amostragens conforme Norma da ABNT, a seguir transcritas, de imóveis similares ao vistoriado: 1) Site Zap Imóveis- dia 30/09/2024 Anunciante: Unity Imóveis - Creci 070951-F-RJ Código Oferta zap: 2693637821 Imóvel localizado na Rua de Santana e área de 77 m2 Preço: R\$ 253.000,00; 2) Site Zap Imóveis-dia 30/09/2024 Anunciante: Adak Imóveis Centro ç Creci 06535-J-RJ Código Oferta zap: 2611979508 Imóvel localizado na Rua de Santana e área de 68 m2 Preço: R\$ 350.000,00; 3)Site Zap Imóveis-dia 30/09/2024. Anunciante: Sergio Castro Imóveis - Creci 00250-J-RJ Código Oferta zap: 2741848008 Imóvel localizado na Rua de Santana, 77 e área de 77 m2 Preço: 395.000,00; 4) Site Zap Imóveis- dia 30/09/2024 Anunciante: Adak Imóveis Centro ç Creci 06535-J-RJ Código Oferta zap: 2611975662 Imóvel localizado na Rua de Santana e área de 65 m2 Preço: R\$ 320.000,00; 5) Site Zap Imóveis- dia 30/09/2024 Anunciante: Mais Veloz Imóveis Laranjeiras Creci 08274-J-RJ; Cód. Oferta no zap: 2745322886 Imóvel localizado na Rua de Santana e área de 71 m2 Preço: R\$ 390.000,00. Assim, **AVALIO** o imóvel acima descrito em **R\$ 295.372,00 (duzentos e noventa e cinco mil e trezentos e setenta e dois reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula nº 86360 do 9º Ofício de Registro de Imóveis, em nome da Devedora, onde consta penhora da presente ação. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do imóvel, expedido pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o referido imóvel apresenta débitos de IPTU no valor de R\$ 6.130,53, mais acréscimos legais; **2) TAXA DE INCÊNDIO** – R\$ 400,57; **3) DÉBITO CONDOMINIAL** – R\$ 73.758,20. *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. 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.rodriagocostaleiloeiro.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.rodriagocostaleiloeiro.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. **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@rodriagocostaleiloeiro.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, 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, 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 janeiro de dois mil e vinte e cinco. Eu, Rafael Leão Pereira Gomes, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Fernanda Galliza do Amaral – Juíza de Direito.