

JUIZO DE DIREITO DA 01ª VARA CÍVEL REGIONAL DO MÉIER
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 por CONDOMINIO DO EDIFICIO PARK SIDE em face de MARGARIDA MARIA COELHO DA PAZ FERREIRA (Processo nº 0015622-58.2012.8.19.0208), na forma abaixo:

O Dr. OSCAR LATTUCA, Juiz de Direito na primeira Vara Cível Regional do Méier - Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente, a **MARGARIDA MARIA COELHO DA PAZ FERREIRA**, de que no dia **14/04/2025** às **14:30h**, pelo portal de leilões online **www.rodrigocostaleiloeiro.com.br**, com gestão do **Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa**, será apregoado e vendido a quem mais der acima avaliação, ou no dia **16/04/2025**, no mesmo horário e local, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, conforme (art. 891 do CPC) o imóvel avaliado: **Apartamento 403, situado na Rua Luiz Silva nº 46, Bloco 01, Abolição - Rio de Janeiro/RJ**. PRÉDIO Construção em padrão antigo, datado de 1994, afastado da via pública, de ocupação residencial, erguidas pilotis em estrutura de concreto armado e alvenaria de tijolos, revestida externamente na sua fachada por argamassa e pintura em estado regular de conservação, com piso em ardose. Possuindo em sua fachada, janela em alumínio, com muro cercando toda sua extensão. Condomínio fechado com portaria 24horas, Interfones, Playground, Quadra poliesportiva, Salão de festas, Churrasqueira, próximo do Engenheiro, portão de ferro na entrada do prédio, com guarita. Com infraestrutura próxima. APARTAMENTO Com uma área edificada de 56m² (cinquenta e seis metros quadrados), é composto por: 02 Quartos, com pisos em cerâmica e paredes revestida em argamassa em estado ruim de conservação; janelas em alumínio; Sala: com piso em cerâmica e paredes em argamassa e pintura em estado ruim de conservação, janela de alumínio; varanda com piso em cerâmica e parede em argamassa e pinturas em estado ruim de conservação. Corredor de acesso aos quartos e banheiro com piso em cerâmica e paredes em argamassa e pintura regular de conservação, box em alumínio, louças em estado regular de conservação. Cozinha com área de serviço: com parede em argamassa e pintura em estado ruim de conservação, piso de cerâmica em estado ruim de conservação, janela em alumínio, com armários. O TERRENO: onde se encontra edificado o imóvel, está descrito, caracterizado e confrontado, com consta nas cópias anexadas no referido mandado (Certidão do 6º RGI-Mat.-67.381-A e Guia do IPTU - Inscrição nº1.959.818-4) CONCLUSÃO: Assim, considerando-se sua localização, dimensões, área construída e características, padrão do logradouro, idade, no aspecto geral de conservação do prédio, **avalio o imóvel** acima descrito e o terreno, no valor de **R\$ 180.676,16 (cento e oitenta mil, seiscentos e setenta e seis reais e dezesseis centavos)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 01º Ofício do RI, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 67.381-A, em nome da Devedora, onde consta hipoteca em favor da CEF; penhora determinada pela 12ª Vara de Fazenda Pública, nos autos da execução movida pelo Município do Rio de Janeiro; e, penhora referente a presente ação. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU – R\$ 1.698,67; 2) TAXA DE INCÊNDIO – R\$ 641,91; 3) DÉBITO CONDOMINIAL – R\$ 363.343,56 (planilha fevereiro/25)**. *O condomínio dará quitação ao arrematante. 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, 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. **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. **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 dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e cinco. Eu, Sonia Baptista da Silva, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dr. Oscar Lattuca – Juiz de Direito.