

JUIZO DE DIREITO DA 37ª 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 Cobrança proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DAS PRAÇAS DE ARCOZELO E QUELUZ que move em face de JOSE CARLOS RINELLI DE ALMEIDA (processo nº 0085937-48.2015.8.19.0001) na forma abaixo:

O Dr. SANDRO LUCIO BARBOSA PITASSI, Juiz de Direito na trigésima sétima vara cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **JOSE CARLOS RINELLI DE ALMEIDA e s/m MARIA JULIA FROITZHEIM**, que no dia **24/02/2021 às 14h, 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 **26/02/2021**, 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**”, o imóvel: **Apartamento 205, do bloco 02, situado na Rua General Espírito Santo Cardoso, 284, Tijuca, Rio de Janeiro**, com direito a uma vaga de garagem. do Estado do Rio de Janeiro e Inscrição na Secretaria Municipal de Fazenda nº. O Edifício: Datada de 1984, de ocupação residencial, construída com a estrutura de concreto armado e alvenaria de tijolos. Prédio com fachada pintada de branco e cinza. Prédio com interfone, entrada com grade branca, 10. Parte, chão em pedra portuguesa, após chão em mármore branca depois revestimento cinza, tipo de pedra, paredes pintadas, parte da parede com revestimento. Dois blocos. 10 bloco: 06 andares mais cobertura, 03 por andar até o sexto andar e 01 cobertura. Bloco 2: 14 andares, 09 apartamentos por andar. Dois elevadores no bloco 1 e quatro no bloco 2. Rol de elevadores do bloco 2, chão de mármore branco. Área de lazer, com jogo, salão de festas, quadra e churrasqueira. Portaria 24h. Próximo ao comércio e transportes do bairro. O Terreno: Onde se encontra edificado o imóvel, está descrito, obtém e dimensionado como consta nas cópias constantes dos autos, certidão do RGI, Matrícula 69.105 e Inscrição Municipal no 1.580.314-1. Conclusão: Foi feita por este Oficial de Justiça avaliador uma pesquisa de mercado e uma comparação com os imóveis próximos ao local, avaliação pelo método comparativo. Laudo elaborado levando-se em consideração o estado do prédio, a existência de comércio e transporte regulares. Assim considerando todos os fatos elencados, **ATRIBUO** ao bem acima descrito o valor de **R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 11º Ofício do RI, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 69.105, em nome do Devedor e sua mulher xxxx. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição: 15803141) - 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\$ 992,54; **2) TAXA DE INCÊNDIO** (CBMERJ Nº 676121-7) – o referido imóvel apresenta débitos de Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios no valor total de R\$ 97,38; **3) DÉBITO CONDOMINIAL** – monta em R\$ 110.331,81, conforme planilha datada de

novembro de 2020. *O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos de IPTU e taxas, de acordo com o parágrafo único do Art. 130 do CTN. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza propter rem, serão subrogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceitua o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil.* 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](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 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. **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 conterá, 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). As propostas deverão ser encaminhadas por escrito para o e-mail: [leiloeiro@rodrigocostaleiloeiro.com.br](mailto: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, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I, V do NCPC. Dado e passado, Rio de Janeiro, aos quatorze dias do mês de janeiro de dois mil e vinte e um. Eu, Maria Alice Gomes Massoni da Costa, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dr. Sandro Lucio Barbosa Pitassi – Juiz de Direito.