

JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA TERCEIRA VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL
DE SÃO PAULO

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Cumprimento de Sentença proposta por KRATOS FOMENTO MERCANTIL LTDA em face de GASOTEC VISTORIAS E INSPEÇÕES TÉCNICAS LTDA, EDUARDO MAZZOTTI BRANCO RICKEN e LUCAS MAZZOTTI BRANCO RICKEN (Processo nº 0021917-03.2022.8.26.0100), na forma abaixo:

A Dra. TONIA YUKA KOROKU, Juíza de Direito na Décima Terceira Vara Cível do Fórum Central de São Paulo, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a GASOTEC VISTORIAS E INSPEÇÕES TÉCNICAS LTDA, através do seu representante legal Gelson Mazzotti Santos Ricken, ou quem fizer em suas vezes, a EDUARDO MAZZOTTI BRANCO RICKEN, a LUCAS MAZZOTTI BRANCO RICKEN, a ANA PAULA DE ALMEIDA RICKEN e a JOÃO PEDRO MAZZOTTI DE ALMEIDA RICKEN, de que no dia **26/08/2024, às 12:00 horas**, será vendido a partir do valor da avaliação, e no dia **29/08/2024, às 12:00 horas**, pela melhor oferta correspondente a 66,666% do valor da avaliação, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER (www.rymerleiloes.com.br), pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, matriculado na Jucerja sob o nº 079, nas condições que seguem:

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Direito à Aquisição sobre o Apartamento 102 situado na Avenida Lúcio Costa, nº 4.600, bloco 02, Condomínio Waterways Residencial, Edifício Southwest, Barra da Tijuca/RJ.

1.1: LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:

IMÓVEL: Apartamento 102 situado na Avenida Lúcio Costa, 4.600, bloco 02, Condomínio Waterways Residencial, Edifício Southwest, Barra da Tijuca, Freguesia de Jacarepaguá, nesta cidade, de acordo com a matrícula de nº 251.218 do 9º Ofício de Registro de Imóveis e Inscrição nº 3031998-2 (IPTU). **APARTAMENTO:** Trata-se de apartamento com três vagas de garagem, situado no Condomínio Waterways, com portaria e segurança 24 horas.

Área de Lazer com academia, piscina, sauna, quadra poliesportiva, espaço kids, salão de festa. No entorno do imóvel há transporte público urbano (BRT, ônibus, táxis), shoppings, escolas privadas e públicas, bancos, etc. Área edificada: 173m². Idade: 2004.

TERRENO: Está descrito, caracterizado e confrontado conforme consta nas Certidões digitalizadas do 9º Ofício do Registro de Imóveis, matrícula já mencionada acima. Assim, considerando sua localização, dimensões, área construída, padrão do logradouro e idade, AVALIO INDIRETAMENTE A TOTALIDADE DO IMÓVEL ACIMA

DESCRITO E A CORRESPONDENTE FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO EM R\$ 3.500.000,00 (TRÊS MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS).

1.2: DA DOCUMENTAÇÃO:

De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 251.218, tendo sido partilhado a Ana Paula de Almeida Ricken, Eduardo Mazzotti Branco Ricken, Lucas Mazzotti Branco Ricken e João Pedro Mazzotti Branco Ricken, na proporção de ½ para a 1ª e 1/6 para os demais; constando os seguintes gravames: 1) R.10: Alienação Fiduciária em favor da Brascan Imobiliária Incorporações S.A, 2) AV-14: Indisponibilidade de 1/6 do imóvel, em face de Lucas Mazzotti Branco Ricken determinada nos autos da ação oriunda da 58ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, processo nº 01005726820195010058.

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, constituindo ônus do interessado verificar suas condições.

1.3: DÉBITOS DO IMÓVEL:

De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 173m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2020 até 2024, no valor de R\$ 44.558,80, mais acréscimos legais (FRE 3031998-2). Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 398,40, referentes aos exercícios de 2019 e 2023 (Nº CBMERJ: 3059494-9). De acordo com informação prestada pela Bap Administradora de Imóveis, não há débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade até junho/2024. De acordo com informação prestada por Erbe Incorporadora 001 S.A (atual denominação da Brascan Imobiliária Incorporações S.A), o débito do imóvel relativo à alienação fiduciária fora devidamente quitado.

Os valores mencionados foram extraídos das certidões e documentos anexados ao processo judicial, e estão sujeitos à atualização conforme a legislação vigente.

2. VALOR MÍNIMO PARA VENDA, BEM COMO, DATAS E HORÁRIOS DO LEILÃO:
O imóvel será vendido a quem mais der acima do valor da avaliação no dia **26/08/2024**, ou no dia **29/08/2024**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 66,666% do valor da avaliação, na forma do artigo 843 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 169, descrito e avaliado às fls. 149/150, em 29/02/2024.

3. DA SUB-ROGAÇÃO DE DÉBITOS:

Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza *propter rem*, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, e tendo a aquisição judicial de bem caráter originário para o arrematante, a venda se dará livre e desembaraçada, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceituam o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil e o artigo 130 do CTN.

4. DAS INTIMAÇÕES:

Caso o devedor, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, ficam pelo presente edital intimados da hasta pública, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC.

5. PROPOSTA DE PARCELAMENTO:

Eventuais interessados na aquisição do bem através do pagamento em prestações deverão apresentar propostas por escrito nos autos do processo judicial, na forma preconizada pelo artigo 895 do CPC. A apresentação destas propostas não acarretará a suspensão do leilão, conforme determinam os §§ 6º a 8º do CPC. Cientes de que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, consoante disposto no § 7º do artigo 895 do CPC

6. COMO PARTICIPAR DO LEILÃO:

Os interessados em participar do leilão deverão oferecer lances pela internet através do site www.rymerleiloes.com.br, desde que estejam devidamente cadastrados no site e habilitados em até 72 horas de antecedência do presente leilão. O não cumprimento desta etapa no prazo mencionado poderá impedir a participação do leilão. A habilitação implicará na aceitação das condições estipuladas neste edital. Os lances eletrônicos são considerados válidos apenas quando captados pelo site do leiloeiro, não no momento da emissão pelo participante, ou seja, sendo considerados apenas os lances que forem recebidos antes do fechamento do lote. O leiloeiro não será responsável por prejuízos decorrentes de dificuldades técnicas ou falhas no sistema da internet.

7. DAS SANÇÕES:

Caso o licitante vencedor não honre com o devido pagamento (tanto do preço como da comissão do Leiloeiro), será apresentado o lance imediatamente anterior, e assim sucessivamente, conforme preceitua o art. 26 da Resolução Nº 236 do CNJ, bem como poderá ser aplicada ao licitante inadimplente, pelo Juízo, multa correspondente a 20% sobre o valor da avaliação, nos termos do art. 895, §§ 4º e 5º; art. 896, § 2º; art. 897 e art. 898 do Código de Processo Civil, como medida punitiva-educativa.

8. INFORMAÇÕES:

Informações adicionais poderão ser obtidas diretamente nos autos do processo eletrônico, bem como, através do telefone (21) 3900-4757, ou no escritório do leiloeiro na Av. Erasmo Braga nº 227, sala 1004, Centro, Rio de Janeiro/RJ.

E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado através do portal de editais do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro: www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br e no sítio do leiloeiro público: www.rymerleiloes.com.br, na forma do artigo 887, § 2º do CPC, cientes de que a arrematação, adjudicação ou remição far-se-á à vista, mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, na forma do art. 892, CPC; acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro, inclusive na hipótese de aquisição parcelada, de acordo com o parágrafo único, do art. 24, Decreto nº 21.981/32; e custas de cartório de 1% até o máximo permitido. – Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos dezessete dias do mês de junho de dois mil e vinte e quatro.