

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO com prazo de 20 (vinte) dias, extraído dos autos da ação de nº **0112970-52.2011.8.19.0001**, proposta por **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SÃO JOSÉ** – CNPJ nº 030.221.107-15 (representado por: Adv. Ligia Costa Tavares - OAB/RJ 54.200), síndico sr. **OSWALDO REGIS DE ALENCASTRO**, em face de **MARTA SHAW MORSE** – CPF nº 735.450.317-72 (representada por Defensor Público: Valeria de Souza).

Excelentíssima Senhora Doutora **Elisabete Franco Longobardi**, Juíza Titular da 27ª Vara Cível da Comarca da Capital do Rio de Janeiro/RJ, no uso de suas atribuições legais e na forma da lei, FAZ SABER a todos quantos virem, ou dele tiverem conhecimento especialmente aos executados, seus cônjuges, herdeiros, sucessores, eventuais locatários, ocupantes, possuidores, usufrutuários e credores, na forma estabelecida no art. 889 do CPC, que o referido juízo levará à venda em público leilão, através do portal de leilões da Leiloeira Pública Oficial www.sevidanesleiloeira.com.br, o bem penhorado conforme Auto de Avaliação de fls. 1788/1789 e 1794, em condições que se segue: **DO PERÍODO E DAS DATAS DE ENCERRAMENTO**

DO LEILÃO ELETRÔNICO – O recebimento de lances no 1º Leilão se iniciará a partir da disponibilização do edital no portal de leilões on-line do Leiloeiro Oficial, ficando designado o dia **24 de julho de 2025, a partir das 15h00min, para o 1º Leilão Eletrônico**, ocasião que o imóvel será vendido por preço igual ou superior ao da respectiva avaliação. Em caso de encerramento do 1º Leilão sem licitantes, iniciará, imediatamente, o período para lances do 2º leilão, ficando designado, desde já o dia **31 de julho de 2025, a partir das 15h00min, para o 2º Leilão Eletrônico**, ocasião em que o imóvel será vendido pela melhor oferta, conforme prevê o art. 891,

parágrafo único do Código de Processo Civil. **DOS LANCES** – Os lances somente poderão ser ofertados pelo portal de leilões online da Leiloeira Pública Oficial. Os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. Os lances são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. O usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese. A partir do momento que estiver disponível no portal eletrônico ou com sua data inicial da abertura para lances o bem estará apto a receber lances. Toda vez que um lance é ofertado durante os últimos 3 (três) minutos de apregoamento de um lote, será concedido tempo extra, retroagindo o cronômetro disponível na seção “Auditório” do Portal www.sevidanesleiloeira.com.br, de forma a permitir que todos os interessados tenham tempo hábil para ofertar novos lances. Ficam desde já cientes os interessados

que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como: conexão de internet, funcionamento do computador, incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior. **DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O Leilão será conduzido pela Leiloeira Pública Oficial Sandra Sevidanes, matriculada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o nº 165. **DO OBJETO** - Auto de Avaliação de fls. 1788/1789 e 1794: IMÓVEL: RUA DIAS FERREIRA, Nº 297, APARTAMENTO 104-S. O REFERIDO PRÉDIO É DE CONSTRUÇÃO DATADA DE 1953, CONFORME CONSTA NA GUIA DO IPTU, CONTEM SUA ENTRADA LOCALIZADA PARA A RUA DIAS FERREIRA, TOTALMENTE FECHADO, SEM PORTEIRO, APENAS UM INTERFONE QUE NINGUEM ATENDE COM UMA ENTRADA, TOTALMENTE GRADEADA, A LOCALIZAÇÃO É VALORIZADA E RESIDENCIAL. O imóvel descrito está avaliado indiretamente em R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) em 21.02.2025. **DOS ÔNUS** – Conforme Certidão do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 44336, em nome de Marta Shaw Morse, inscrita no CPF de nº 735.450.317-72 (registro **R.3**). Consta, ainda, na certidão de ônus reais: **R-9-PENHORA:** oriunda do processo de nº 0297739-54.2018.8.19.0001 pelo juízo da 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ. **R-10-PENHORA:** referente aos presentes autos. O imóvel localizado no bairro do Leblon possui inscrição imobiliária junto a Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº **0584942-7**, constando R\$15.850,70 de débitos de **IPTU** em aberto – Certidão Enfitêutica expedida no dia 22/05/2025. Cumpre informar que o imóvel possui R\$324,34 de débito FUNESBOM (CBMERJ 2383356-9) em aberto. O imóvel possui 18 m² de área construída – Certidão expedida no dia 22/05/2025. O Imóvel possui R\$ 404.483,52 de débitos condominiais em aberto. O valor da execução é de R\$350.450,46. **DAS CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO** - **01)** O bem será vendido no estado em que se encontra, podendo haver sua exclusão do leilão a qualquer tempo e independentemente de prévia comunicação. Será, ainda, atribuição dos licitantes/arrematantes a verificação do estado de conservação, situação de posse e especificações do bem oferecido no leilão. Qualquer dúvida ou divergência na identificação/descrição dos bens deverá ser dirimida antes do leilão. **02)** Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF. **03)** O leilão será eletrônico de forma que todos os lances ofertados serão computados na plataforma de lances. Os interessados em participar do leilão online devem se cadastrar no site da leiloeira

(www.sevidanesleiloeira.com.br) e solicitar habilitação com 24 horas de antecedência da data do leilão, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida. **04)** A alienação far-se-á mediante o pagamento à vista ou a prazo de até 15 (quinze) dias mediante caução de 30% da arrematação. **05)** Sobre o valor da arrematação/adjudicação, fica arbitrada a comissão da Leiloeira, no percentual de 5% (cinco por cento), a ser paga pelo arrematante no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do término do leilão, através de depósito bancário, DOC, TED ou PIX. A conta corrente da Leiloeira será informada ao arrematante através de e-mail. **06)** O valor da arrematação deverá ser pago através de guia de depósito judicial da Caixa Econômica Federal e enviada para o e-mail da Leiloeira, sem prejuízo da sua comprovação nos autos pelo arrematante. **07)** Decorridos os prazos sem que o arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Caso o arrematante não realize o pagamento conforme as condições deste item, poderão ser convocados, sucessivamente e na ordem de classificação, os interessados remanescentes. **08)** Deverá ser observado, para o segundo leilão, que não serão aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor atribuído ao bem na avaliação/reavaliação. **09)** Fica ressaltado que eventuais interessados na **aquisição do bem através de pagamento em prestações** deverão apresentar propostas por escrito nos autos com a devida antecedência, na forma preconizada pelo art. 895 do CPC. A apresentação das propostas não importará na suspensão do leilão e serão avaliadas pelo Juízo, conforme os critérios legais aplicáveis à espécie, sendo certo que o pagamento à vista SEMPRE prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. **10)** A venda se dará livre e desembaraçada com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Os créditos que recaem sobre o bem, de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o preço, devendo ser observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 908, §1º do CPC. **11)** Correrão por conta do arrematante todos os ônus inerentes à transferência da propriedade em seu favor. **12)** Poderá ser exercido direito de preferência na arrematação pelo último lance ofertado: o cônjuge, coproprietário, companheiro, descendente ou ascendente do executado e, ainda, no caso de leilão de bem tombado, a União, os Estados e os Municípios. **13)** Não havendo expediente forense no dia do leilão, este será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário, local e sítio independentemente de nova expedição. **14)** Dúvidas ou esclarecimentos poderão ser prestadas diretamente nos autos ou no escritório da Leiloeira localizado na Avenida Treze de Maio, nº 47, sala 913, Centro, Rio de Janeiro/RJ, telefone 21



Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro

2220-6452 ou e-mail: contato@sevidanesleiloeira.com.br. Caso haja qualquer omissão porventura existente neste edital, erro material e/ou fatos novos relacionados à arrematação após a expedição do presente edital serão informados no auditório virtual, não podendo o interessado alegar prejuízo ou desconhecimento dos mesmos. Importante ressaltar 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, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, consoante art. 358 do Código Penal. E para que chegue ao conhecimento de todos, o presente edital será publicado no Diário Eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro e no site da Leiloeira www.sevidanesleiloeira.com.br, nos termos do art. 887, § 2º do CPC e afixado no local de costume. Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro/RJ, vinte e seis de maio de dois mil e vinte e cinco, eu, MMª Sra. Dra. **Elisabete Franco Longobardi**, Juíza Titular da 27ª Vara Cível da Comarca da Capital do Rio de Janeiro/RJ, o fiz digitar e subscrevo.