JUÍZO DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DE JACAREPAGUÁ

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança proposta pelo CONDOMÍNIO MORADA DOS PASSARINHOS EDIFÍCIO BEIJA FLOR em face de DJAIR LUIZ MOREIRA e MARIA DE FATIMA LIMA GRAÇAS MOREIRA (processo nº 0050176-68.2011.8.19.0203) na forma abaixo:

A Dra. ANDREIA FLORENCIO BERTO – Juíza de Direito Titular na Sétima Vara Cível do Fórum Regional de Jacarepaguá, Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente aos **DJAIR LUIZ MOREIRA e MARIA DE FATIMA LIMA GRAÇAS MOREIRA,** que no dia **13/09/2021 às 14h, será aberto o 1º leilão Público**, **através da plataforma de leilões: 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 **15/09/2021**, 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, que estará aberto na "**MODALIDADE ONLINE**", obedecendo aos artigos 879 a 903 do Código de Processo Civil, o imóvel descrito como segue: **Apartamento 312 do bloco 05, situado na Estrada Santa Maura nº 900 – Jacarepaguá, nesta cidade**. Trata-se de um apartamento, em estado regular, composto de sala e dois quartos com piso em tabua corrida e paredes pintadas, varanda, cozinha e banheiro com piso em ladrilho e paredes azulejadas totalizando uma área de aproximadamente 44m2 na posição frente do edifício que o abriga. O edifício vem a ser uma construção antiga, em estrutura de concreto armado, revestida de argamassa com pintura, esquadrias de alumínio, localizada de cinco andares com doze unidades de apartamentos em cada um, servido por um elevador social. O condomínio, que é murado em seus limites, é constituído por sete edifícios, possui duas entradas sociais e uma para veículos, estacionamento descoberto sem vaga escola, piscina, churrasqueira, quadra e salão de festas. Diante do exposto AVALIO o referido imóvel em **R$ 200.000,00 (duzentos mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 09° Ofício do RI, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 216.128, em nome dos devedores, *onde consta: Hipoteca a favor da Caixa Econômica Federal; Penhora do Juízo da 01ª. vara cível de Jacarepaguá, nos autos da ação movida pelo Condomínio Morada dos Passarinhos; Penhora do Juízo da 07ª. vara cível de Jacarepaguá, nos autos da ação movida pelo Condomínio Morada dos Passarinhos – Edifício Beija Flor.* **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL**: **1) IPTU** (inscrição: 19774355) - 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$ 2.528,94; **2) TAXA DE INCÊNDIO** (CBMERJ Nº 861314-3) – o referido imóvel apresenta débitos de Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios no valor total de R$ 128,05; **3) DÉBITO CONDOMINIAL** – valor de R$ 33.711,39, referente a presente ação, ou seja, débito condominial do bloco 05. Há débito do condomínio geral (Morada dos Passarinhos), no valor de R$ 323.203,32. *O condomínio-credor e o condomínio geral darão quitação ao arrematante, de acordo com a petição do*

credor (IE 639). 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 ARREMATAÇÃO**: 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 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 dois dias do mês de setembro de dois mil e vinte e um. Eu, Gustavo Alves de Souza, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Andreia Florencio Berto – Juíza de Direito.