

JUIZO DE DIREITO DA 08ª VARA CÍVEL  
COMARCA DE NITERÓI

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO**, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Extinção de Condomínio proposta pelo HELENA MARIA DA COSTA MELLO e MARISE DA COSTA MELLO que move em face de LEDA BRASIL DE MELLO e OUTROS (processo nº 0017276-48.2014.8.19.0002) na forma abaixo:

A Dra. BEATRIZ PRESTES PANTOJA, Juíza de Direito na oitava vara cível de Niterói, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **HELENA MARIA DA COSTA MELLO, MARISE DA COSTA MELLO, LEDA BRASIL DE MELLO, FERNANDO BRASIL DE MELLO, ALUISIO BRASIL DE MELLO, MARIA DA GRAÇA SILVA GONÇALVES DE MELLO e FERNANDO SARIAN ALTOUNIAN**, que no dia **18/10/2021 às 14:30h, 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 **20/10/2021**, 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: **CASA IV, situada na Rua Santa Rosa, nº 60 (antigo 58), Santa Rosa, Niterói/RJ**. A vistoria foi realizada no dia 13 de agosto de 2020, às 11:00, e contou com o comparecimento dos representantes das partes. Trata-se de uma fase importante do processo avaliatório que visa proporcionar ao Engenheiro conhecer da melhor forma possível tanto o terreno que será avaliado, bem como a região na qual ele se encontra, inclusive trazendo informações importantíssimas para o laudo, conforme discriminadas abaixo: Não caso em tela, o imóvel está situado em uma região servida dos principais melhoramentos urbanos, tais como: Guias; Sarjeta; Pavimentação Rede de água; Rede telefônica. E Rede de energia elétrica; Iluminação a vapor de mercúrio; Coleta de lixo; Transporte coletivo; TV a cabo, entre outros. A região visitada é de grande circulação de pessoas e grande concentração de outros imóveis residenciais e comerciais. Trata-se de um imóvel residencial, sendo o seu terreno segundo as seguintes segundo RGI, sendo 10,0 m de frente, 5,5 m de fundos, 33,0 m do lado direito e 34,0 m do lado esquerdo, perfazendo um total de 256,0 m2, sendo que o IPTU considera uma área do Lote de 287,00m; No terreno estão edificadas três construções distintas, todas em estados precários, sendo a primeira uma residência unifamiliar na residência de Sr. Aluísio de Mello, construída em 1900 (conforme Fl. 470); um segundo andar da construção dos fundos, onde reside o Sr. Fernando Brasil de Mello, e construído há mais de 60 anos; e a terceira, o segundo andar da construção dos fundos, na qual residiam as Autoras, Marisa e Helena de Mello, construída há mais de 35 anos. Residência principal onde reside o Sr. Aluísio, composta por Sala, 3 quartos, cozinha banheiro e lavanderia, com área aproximada de 70,0 m2, construída em 1930, sendo o seu valor totalmente depreciado. b. Residência onde reside o Sr. Fernando, composta por Sala, dois quartos, cozinha e banheiro, com aproximadamente de 60,0 m2. c. Residência onde residia a Sra. Marisa e Helena, composta por sala, dois quartos, cozinha, banheiro e área de

serviço, com cerca de 55,0 m2. Assim, pela idade real, bem como pela idade os aparentes dos imóveis, e considerando o estado precário das construções, visto que não possuem valor comercial. Desta forma, considerando que esse imóvel é único, e possui apenas uma matrícula, foi adotada a premissa de se avaliar apenas. O mercado imobiliário brasileiro viveu a última década de muito dinamismo e passou por duas fases bastante distintas. Primeiro, acompanhando o ciclo econômico do país em alta, experimentando um forte crescimento e registrando o auge da prosperidade. Porém, com a desaceleração da economia brasileira nos anos mais recentes, entrou em uma curva descendente significativamente. Assim, constatamos que em 2014, no auge da valorização, houve um agravamento na situação do mercado imobiliário brasileiro, puxado pelo enfraquecimento na economia nacional, além das incertezas políticas. Isso significa que a dinâmica econômica é um termômetro de como será o mercado imobiliário, e conforme se verifica em Niterói, os valores de venda "AZUL", sofreram uma queda acentuada entre 2014 até 2019. **Valor do Imóvel: R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais).** Conforme dados no Laudo, as construções não foram avaliadas, haja vista, uma única construção regular ser a residência principal, estar em estado precário, bem como já ter atingido sua vida útil, mais de 100 anos, e as outras, além de irregulares, também estarem em estado precário de conservação, e depreciadas segundo a Tabela de Ross, assim não possuem valor comercial. Não há possibilidade de divisão física do terreno, haja vista se tratar de apenas uma matrícula. De acordo com a certidão de ônus reais do 08º Ofício do RI de Niterói, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 32.228. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição: 81398) – não há débitos de IPTU, até a presente data; **2) TAXA DE INCÊNDIO** (CBMERJ Nº 25973033) – o referido imóvel apresenta débitos de Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios no valor total de R\$ 500,86; *O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos de 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](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 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. **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, 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 seis dias do mês de setembro de dois mil e vinte e um. Eu, Adriana Terezinha Pacheco Fabbri Perrupa, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Beatriz Prestes Pantoja – Juiz de Direito.