

JUIZO DE DIREITO DA 04ª VARA CÍVEL  
COMARCA DA CAPITAL

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO HÍBRIDO E INTIMAÇÃO**, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Execução proposta pelo PONTO 4 TPM GRAFICA E EDITORA LTDA. que move em face de MULTILÓGICA SISTEMAS COMERCIO E SERVIÇOS LTDA. e ESPÓLIO DE LÍDIO FERREIRA JUNIOR (processo nº 0130884-66.2010.8.19.0001) na forma abaixo:

A Dra. PRISCILA FERNANDES MIRANDA BOTELHO DA PONTE, Juíza de Direito na quarta vara cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **MULTILÓGICA SISTEMAS COMERCIO E SERVIÇOS LTDA., e ESPÓLIO DE LÍDIO FERREIRA JUNIOR, através de sua inventariante VERA LUCIA GOMES FERREIRA**, que no dia **22/03/2022 às 14:30h**, no Auditório do Sindicato dos Leiloeiros, situado na Av. Erasmo Braga, nº 227, Sala 1008, Centro, Rio de Janeiro/RJ, pelo **Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa**, e, simultaneamente pelo portal de leilões online [www.rodrigocostaleiloeiro.com.br](http://www.rodrigocostaleiloeiro.com.br), apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **29/03/2022**, no mesmo horário e local, a partir de 60% do valor da avaliação do imóvel, **o 2º leilão**, em consonância ao Art. 891, §único do CPC, será realizado na **“MODALIDADE HÍBRIDA”**, o imóvel: **Apartamento 101, situado na Rua Cinco de Julho nº 236, Copacabana, Rio de Janeiro.** Posição frente, com direito a uma vaga na garagem. O apartamento tem *190m2 de área edificada*. PRÉDIO: Edifício possui fachada revestida de azulejos pintados com tinta acrílica branca; exclusivamente residencial; constituído de 10 andares, contendo 2 unidades por andar; portaria 24h, com circuito interno de segurança, piso revestido com porcelanato e paredes com tinta acrílica, porta de alumínio com vidro e portões de alumínio; três elevadores (2 Sociais e 1 Serviço); escadas com piso de marmorite e corrimãos de alumínio. Mandado de Esclarecimento: ESCLAREÇO que conforme informado no Laudo, os cálculos foram feitos utilizando método comparativo direto de dados do mercado imobiliário da região, utilizando para isso sites de internet de imobiliárias especializadas, no entanto, por ter sido feita de forma indireta, a avaliação preparada de considerar o estado do imóvel, bem como suas particularidades. Sendo assim, no intuito de verificar as condições internas do imóvel e suas peculiaridades, no dia 28.06.2021, compareci no endereço indicado no r. mandado, tendo sido recebido pela Dra. Vera Lucia Gomes Ferreira, a qual envelheceu residente no local com seu filho e seu enteado, facultando a entrada desta OJA nenhum imóvel para que fosse feita a mencionada verificação. Nesta diligência, a posição que o imóvel ocupa a posição de frente e encontra-se em bom estado de conservação, contendo Hall Social de entrada com elevador privativo, sala com piso de tacos de madeira, paredes com tinta acrílica, janelas de alumínio; cozinha com abertura para a sala contendo piso reformado de porcelanato e paredes revestidas com tinta acrílica; área de serviço com piso de cerâmica e paredes com tinta acrílica; banheiro de serviço com piso e paredes de cerâmica com ligação para o quarto de serviço; quarto de serviço Ligado ao banheiro de serviço, contendo piso de cerâmica, paredes com tinta acrílica e janela de madeira; área externa mediana, de uso comum do condomínio, da qual possui uma unidade possui direito de uso, espaço e paredes com tinta

acrílica; corredor interno com tacos de madeira e paredes com tinta acrílica; quarto 1 contendo tacos da madeira, paredes com tinta acrílica e janelas da madeira; quarto 2 contendo piso de tacos de madeira, paredes com tinta acrílica e janelas de madeira; banheiro social modernizado com revestimento de cerâmica no piso e nas paredes; suíte com banheiro modernizado contendo piso de granito, parede revestida por cerâmica e banheira com revestimento externo de pastilhas e quarto com piso de tacos de madeira, parede com tinta acrílica e janela de alumínio. Sendo assim, diante dos fatos incorporados, levando em consideração as condições internas do imóvel e suas características, retifico o laudo de avaliação de fls. 1081, **reavaliando o imóvel no valor de R\$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 05º Ofício do RI, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 109222, em nome de Lídio Ferreira Junior e Vera Lucia Gomes Ferreira. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição: 07900673) - 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\$ 51.272,83, mais acréscimos legais; **2) TAXA DE INCÊNDIO** (CBMERJ Nº 11454071) – o referido imóvel apresenta débitos de Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios no valor total de R\$ 489,28; **3) DÉBITO CONDOMINIAL** – não há débitos até a data de 27/08/2021, segundo informações da administradora. *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.rodrihocostaleiloeiro.com.br](http://www.rodrihocostaleiloeiro.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.rodrihocostaleiloeiro.com.br](http://www.rodrihocostaleiloeiro.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 dez dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e dois. Eu, Rafael Pereira Gomes, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Priscila Fernandes Miranda Botelho da Ponte – Juíza de Direito.