

## ATENÇÃO!!!

Atenção! O condomínio dará quitação dos débitos condominiais mediante o pagamento de um acréscimo no valor de R\$ 175.000,00, ou seja, além do pagamento do preço da arrematação. Esse pagamento do acréscimo será feito diretamente ao condomínio, no prazo de 15 dias, após a assinatura do auto de arrematação. Caso não seja pago no prazo, permanecerá a dívida condominial sobre o imóvel de mais de R\$ 800.000,00.

### JUÍZO DE DIREITO DA 52ª VARA CÍVEL COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de Indenização proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO GREEN PLACE em face de CONSTRUTORA SANTA CECÍLIA (Processo nº 0212768-88.2008.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. MARIA CECILIA PINTO GONCALVES, Juíza de Direito na quinquagésima segunda vara cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente, **a CONSTRUTORA SANTA CECÍLIA DO RIO DE JANEIRO LTDA., através de seu representante legal**, de que no dia **19/04/2022 às 14h, pelo portal de leilões online [www.rodrigocostaleiloeiro.com.br](http://www.rodrigocostaleiloeiro.com.br)**, com gestão do **Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa**, será apregoado e vendido a quem mais der acima avaliação, ou no dia **26/04/2022**, no mesmo horário e local, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% da avaliação (art. 891 do CPC), o imóvel: **Apartamento duplex de cobertura 501, bloco 02, situado na Rua Comandante Rubens Silva, nº 700 – Freguesia (Jacarepaguá), nesta cidade.** O imóvel encontra-se localizado no bairro da Freguesia de Jacarepaguá em um condomínio que possui boa estrutura social e lazer e segurança 24h, piscina, sauna, salão de festas, churrasqueiras, playground, academia, CFTV e controle de acesso automatizado. Imóvel: A análise teve por base informações repassadas pelo condomínio, *já que por encontrar-se fechado não foi possível a vistoria do imóvel.* Com área privativa de 180m<sup>2</sup>. Inscrição imobiliária: 3.025.660-6. Avaliado indiretamente em **R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 09º Ofício do RI, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 276.563, onde no R-03 promessa de Compra e Venda feita por Construtora Santa Cecília em favor de Alexsandro Souza; Consta no R-04 Penhora determinada da 02ª Vara Cível de Jacarepaguá, nos autos da ação de cobrança movida pelo Condomínio Green Place (0005510-26.2004.8.19.0203); Consta Indisponibilidade do imóvel determinado pela 04ª Vara Cível de Duque de Caxias, nos autos da ação em face de Adriana Rodrigues Souza (0002796-57.2004.8.19.0021); Penhora da presente ação de indenização; e, Penhora determinada pela 12ª. Vara de Fazenda Pública, execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro. A escritura de promessa de compra e venda registrada na matrícula foi rescindida por decisão judicial no processo 0005450-82.2006.8.19.0203. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU (inscrição predial 30256606) – R\$ 165.398,85; 2) DÉBITO CONDOMINIAL – O débito condominial monta em R\$ 653.144,98, datada de janeiro de 2020. 3) TAXAS DE INCÊNDIO – débito de R\$ 746,47. O imóvel será**

vendido livre e desembaraçado de débitos de IPTU e taxas, de acordo com o parágrafo único do Art. 130 do CTN. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza propter rem, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceitua o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil, desde que o produto da venda seja suficiente para quitar todos os débitos, caso contrário, o débito condominial remanescente será de responsabilidade do arrematante. 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. Decisão do juízo, para ciência dos interessados: ANOTE-SE A RENÚNCIA E DEFIRO A RESERVA, CABENDO AOS PATRONOS DA AUTORA/EXEQUENTE APRESENTAR PLANILHA PARA EVENTUAL PAGAMENTO E/OU CONTRATO CELEBRADO COM O AUTOR. Ação de obrigação de fazer promovida pelo Condomínio em face da Construtora, para adequação de vícios, tendo sido a ré condenada ao cumprimento da obrigação, sob pena de multa diária. Iniciada a execução (fl. 962), após a executada ser intimada para cumprimento da obrigação, a mesma se quedou inerte, sendo efetuada a penhora de apenas R\$2244,25 (fl. 1027). Às fls. 1038/1038 foi requerido o levantamento do valor e a penhora da renda bruta mensal da executada até o valor de R\$129172,25, tendo sido deferida a penhora da renda, conforme fl. 1074. A impugnação foi rejeitada, conforme decisão de fls. 1139/1140 Penhora deferida à fl. 1258. Certidão de ônus reais às fls. 1301/1304. Avaliação apresentada pelo exequente às fls. 1272/1285, no valor de R\$761.000,00. À fl. 1375 foi determinada a intimação do executado sobre a avaliação apresentada pelo exequente, tendo o executado se manifestado contrariamente, conforme fls. 1384/1387. Avaliação indireta do imóvel situado na Rua Comandante Rubens Silva, 700, bloco 02, apartamento 501, Jacarepaguá, conforme fl. 1432, NO VALOR DE R\$550.000,00 em 27 de abril de 2021 À fl. 1456 foram rejeitadas as impugnações à avaliação indireta apresentadas pelo executado às fls. 1442/1443 e pelo exequente às fls. 1452/1453. Indicação de leiloeiro pelo exequente à fl. 1477. Embargos de declaração opostos pela executada às fls. 1464/1465. Contrarrazões às fls. 1469/1471. No que tange aos embargos de declaração, à fl. 1474 foi conhecido o recurso e negado provimento ao recurso, já que o embargante não indicou vício na mesma, tendo se limitado a apresentar seu descontentamento já manifestado outrora. Planilha de débitos atualizado em 18 de janeiro de 2022, conforme fl. 1477/1479, sendo certo que o imóvel não será suficiente para quitar o pagamento, contudo, a penhora online realizada às fls. 1292/1296 Contudo, considerando a decisão do agravo de instrumento, anexada às fls. 1206/1208, o débito exequendo se refere à execução de multa diária pelo descumprimento de obrigação de fazer e foi determinada a exclusão dos cálculos dos juros moratórios e honorários advocatícios sobre o valor acumulado das astreintes. Às fls. 1224 e 1229 a exequente indicou à penhora o imóvel de propriedade da Executada, para garantir o pagamento da dívida, situado na rua Comandante Rubens Silva, n.º 700, apto. 501, Bloco 02, Freguesia ç Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ (certidão de fls. 1230/1233), tendo salientado que a executada retomou o imóvel do antigo promitente comprador, tendo em vista que este inadimpliu com o pagamento das parcelas para a aquisição do imóvel. Todavia, a Executada deixou de registrar na matrícula do imóvel o cancelamento da referida promessa de compra e venda, o que não é óbice para o pleito de penhora do imóvel. Assim, considerando o que consta da certidão de ônus reais atualizada, depreende-se que existem dois gravames incidentes sobre o imóvel, sendo um decorrente de ação proposta pelo próprio autor em face do promitente comprador Alexsandro de Souza perante a 2ª. Vara Cível de Jacarepaguá, processo 0005510-26.2004.8.19.0203, de 19/01/2011, bem como uma indisponibilidade junto ao CNIB de 27/02/2019 em nome de ADRIANA

RODRIGUES SOUZA junto ao processo da 4a. Vara Cível de Duque de Caxias no processo 00027965720048190021 e ainda que a alegada retomada do bem não restou ainda comprovada. Assim, impõe-se a INTIMAÇÃO PESSOAL DOS MESMOS E AINDA DEVE O EXEQUENTE PROMOVER A BAIXA DOS GRAVAMES

1. Designo as datas sugeridas para o leilão público pelo leiloeiro indicado pelo exequente, Rodrigo da Silva Costa, leiloeiro@rodrigocostaleiloeiro.com.br, www.rodrigocostaleiloeiro.com.br, Tv do Paço, 23/602, Centro-Rio de Janeiro; (21) 2242-0807. Designo o leilão online de forma excepcional, eis que apenas em data recente foi autorizado o retorno dos leilões presenciais, para os dias através do portal de leilões do Leiloeiro Rodrigo Costa (rodrigocostaleiloeiro.com.br), nas datas de 19 e 26/04/2022 às 14h, referente ao imóvel penhorado.
2. Que seja intimada a DEVEDORA, via publicação eletrônica, com cinco dias de antecedência, a fim de que tome ciência do leilão.
3. Autorizo a publicação do edital de leilão no sítio do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro < [sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://sindicatodosleiloeirosrj.com.br) > (art. 887, 2º do CPC). CONTUDO, a publicação também deverá ser efetuada em jornal de grande circulação. Considerando ainda o disposto no artigo 882, §2o. do CPC e que pretende o leiloeiro a realização de leilão eletrônico, saliento que enquanto o CNJ não providenciar a devida regulamentação e criação de portal adequado, não é conveniente apenas a publicação de edital de intimação através do site referido, pois deve ser garantido a isonomia de todos e que a veiculação foi efetuado por período suficiente para conhecimento da comunidade local, deve ser observado o disposto no artigo 887, §3o. do CPC, com a publicação em jornal de ampla circulação local.
4. Publique-se o edital, observadas as regras do artigo 886, do NCPC, consoante o art. 884 do NCPC, fazendo constar que serão 2 (dois) leilões, sendo que no primeiro os lances deverão ser superior ao valor da avaliação. Na segunda, deverão ser superiores ao preço mínimo que ora fixo em 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, em observância ao disposto no artigo 843, §§ 1º e 2º do NCPC, O edital deverá ser publicado com pelo menos 5 (cinco) dias corridos de antecedência do leilão (primeiro leilão), com fixação no local de costume no fórum e publicação, na íntegra, na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro público indicado acima., bem como no portal de editais do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br) como requerido, nos termos do § 2º do art. 887 do CPC.
5. A arrematação será efetuada à vista ou a prazo de até 15 dias, mediante caução NO VALOR CORRESPONDENTE A 30% do valor da arrematação, acrescida de 5% de comissão ao leiloeiro. Os valores devem ser depositados em conta judicial vinculada a este feito e Juízo junto ao Banco do Brasil, ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). No caso de atraso no pagamento, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895 §7º do NCPC.
6. INTIME-SE PESSOALMENTE OS PROMITENTES COMPRADORES ALEXSANDRO SOUZA E ADRIANA RODRIGUES, nos endereços obtidos junto à SRF informados abaixo e ainda junto ao imóvel leiloado, diante das informações obtidas junto ao CDL. O exequente deverá providenciar a baixa da penhora junto ao processo que promoveu junto ao Juízo da 2a. Vara Cível de Jacarepaguá da 4a. Cível de Duque de Caxias, sob pena de não ser permitido levantar o valor obtido com eventual arrematação. A intimação deve ocorrer COM ANTECEDÊNCIA MÍNIMA DE 5 (CINCO) DIAS CORRIDOS ANTES DO LEILÃO POR (OJA, AR, DP OU EDITAL).
7. Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do NCPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892,

caput, do NCPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 48 horas. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante. 8. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do NCPC até o momento anterior à assinatura do termo de adjudicação ou de arrematação. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA ESSA POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, do NCPC) 9. 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 908, do NCPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, do CTN. Caso o leiloeiro, ao verificar os débitos, perceba que o valor das dívidas aqui mencionadas superem o valor fixado como preço mínimo, deverá alertar o Juízo para análise da viabilidade do leilão e eventual alteração do preço mínimo. Os débitos de natureza propter rem conhecidos devem constar do edital de forma expressa, sob pena de não ser operada a subrogação. ENDEREÇOS DO INFOJUD CPF: 974.500.147-34 Nome Completo: ALEXSANDRO SOUZA Nome da Mãe: CREUZA MARIA SOUZA Data de Nascimento: 13/07/1970 Título de Eleitor: 0081902290388 Endereço: R GREGORIO DE MATOS 45 VIGARIO GERAL CEP: 21240-670 Município: RIO DE JANEIRO UF: RJ CPF: 018.472.827-41 Nome Completo: ADRIANA RODRIGUES Nome da Mãe: DULCINEIA RODRIGUES Data de Nascimento: 05/10/1973 Título de Eleitor: 00000000000000000000 Endereço: R NUMA PIMPOLHO 336 LJS B C D OLAVO BILAC CEP: 25036-250 Município: DUQUE DE CAXIAS UF: RJ. **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 48 horas 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. 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 (na forma de pagamento a vista e parcelado), 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 nesta Cidade do Rio de Janeiro, aos dezoito dias do mês de março de dois mil e vinte e dois. Eu, Lucilia Gherman, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Maria Cecília Pinto Gonçalves – Juíza de Direito.