JUÍZO DE DIREITO DA 47ª VARA CÍVEL
COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1° e 2° LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança proposta pelo CONDOMINIO EDIFÍCIO SOLAR FRANCISCO XAVIER que move em face de EUSAMAR LEITAO DE SOUZA (processo nº 0085561-53.2001.8.19.0001) na forma abaixo:

O Dr. LEONARDO DE CASTRO GOMES, Juiz de Direito na quadragésima sétima vara cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **EUSAMAR LEITAO DE SOUZA,** que no dia **11/05/2022** às **14:30h**, no Escritório do Leiloeiro, situado na Travessa do Paço, nº 23, Sala 602, Centro, Rio de Janeiro/RJ, pelo ***Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa***, e, simultaneamente pelo portal de leilões online **www.rodrigocostaleiloeiro.com.br**, será apregoado e vendido a quem mais der acima avaliação, ou no dia **18/05/2022**, no mesmo horário e local, a partir de 60% do valor da avaliação do imóvel, **o 2° leilão**, em consonância ao Art. 891, §único do CPC, será realizado na "**MODALIDADE HÍBRIDA**", o imóvel: **Apartamento 803, situado na Rua Venina, 270, com numeração suplementar pela Av. Braz de Pina, 270, Penha, Rio de Janeiro**, e a fração ideal de 7/500 do terreno, na freguesia do Irajá, com direito a uma vaga de garagem. Uso residencial, de posição fundos, com tipologia para apartamento, construção data de 1987, com setenta 'e nove metros quadrados de área edificada, inscrição nº 18026799. DO PRÉDIO: De ocupação residencial, revestido em pastilha, com esquadra de alumínio, com playground e salão de festas, com interfone e porteiro eletrônico, sob pilotis, com cabine de segurança em cimento, com hall de entrada, com piso em cerâmica, com dois elevadores, com circulação interna em pintura, com treze pavimentos sendo cinco apartamentos por andar. Área edificada: 79m2. AVALIO INDIRETAMENTE o imóvel acima em R$ 100.000,00, referente a 58.851,22 UFIRs, **que atualizada nesta data monta em R$ 240.789,76 (duzentos e quarenta mil, setecentos e oitenta e nove reais e setenta e seis centavos).** De acordo com a certidão de ônus reais do 08° Ofício do RI, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 93.228, em nome da Devedora. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL**: **1) IPTU** (inscrição: 18026799) - conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do imóvel, expedido pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o referido imóvel, até a apresenta data não há débitos de IPTU; **2) TAXA DE INCÊNDIO** (CBMERJ Nº 7636277) – o referido imóvel não apresenta débitos de Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios; **3) DÉBITO CONDOMINIAL** – monta em R$ 48.846,79, conforme planilha datada de outubro de 2021. *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*. 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. **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 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/ou anexado nos autos, a qual sewrá 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 vinte e dois dias do mês de março de dois mil e vinte e dois. Eu, Raphael Caldas Santos, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dr. Leonardo de Castro Gomes – Juiz de Direito.