

JUIZO DE DIREITO DA 01ª VARA CÍVEL  
COMARCA DE ANGRA DOS REIS

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de Execução proposta por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS PALMEIRAS em face de ESPÓLIO DE SILVESTRE MENDES PAIVA (Processo nº 0010916-89.2017.8.19.0003), na forma abaixo:

A Dra. ANDREA MAURO DA GAMA LOBO D'ECA DE OLIVEIRA, Juíza de Direito na primeira vara cível da Comarca de Angra dos Reis, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente, **ESPÓLIO DE SILVESTRE MENDES PAIVA, através de sua inventariante ANA GRACINDA FÁTIMA PAIVA ALVES GUIMARÃES**, de que no dia **13/06/2022 às 14h, pelo portal de leilões online [www.rodrihocostaleiloeiro.com.br](http://www.rodrihocostaleiloeiro.com.br)**, com gestão do **Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa**, será apregoado e vendido a quem mais der acima avaliação, ou no dia **20/06/2022**, na mesma forma, será realizado o pregão pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% da avaliação, o imóvel: **Direito e Ação sobre o Apartamento 301, do bloco 05, situado na Avenida Luigi Amendola, nº 264, Parque das Palmeiras, Angra dos Reis/RJ.** Trata-se de um apartamento de aproximadamente 75m<sup>2</sup>, em estado regular de conservação, composto de sala, dois quartos, cozinha, banheiro e pequena varanda. Veja o acima descrito, a localização do imóvel e o valor de mercado aplicada para imóveis semelhantes nesta área: Avalio o imóvel em **R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 1º Ofício do RI, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 23.890, em nome de Conuma Engenharia S/A., onde consta: Hipoteca a favor do Banco HSBC, sucedido pelo Banco Bradesco. Há débitos de IPTU no valor de R\$ 20.227,42, mais acréscimos legais. O débito condominial monta em R\$ 53.811,49 (planilha de abril 2022). *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 e art. 908 do CPC.* Segue a decisão deferindo o leilão: *“Nomeio o Rodrigo Costa, na forma do artigo 883, do NCPC. ANOTE-SE junto ao sistema informatizado. Ao leiloeiro nomeado, para início dos trabalhos visando a venda presencial, devendo apresentar em 20 dias a data para as praças, observando-se o disposto no artigo 884 e seguintes, do CPC, ou seja: 1. Publique-se o edital, observadas as regras do artigo 886, do CPC, consoante o art. 884 do CPC, fazendo constar que serão 2 (duas) praças, sendo que na primeira os lances deverão ser superiores ao valor da avaliação. Na segunda, deverão ser superiores ao preço mínimo. Se o bem penhorado pertencer a incapaz, o valor não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação. O edital deverá ser publicado com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência do leilão (primeira praça), com fixação no local de costume no fórum e publicação, por pelos menos uma vez (no máximo de três) em jornal de ampla circulação (artigo 887, do CPC). Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC. 2. Intime-se o executado e patrono por publicação no DO. Caso revel ou sem advogado, por carta registrada, mandado ou edital. Sendo revel se advogado, a própria publicação do edital suprirá o ato. Intimem-se ainda o eventual cônjuge, bem como todos os eventuais titulares de direitos reais sobre o bem, coproprietário, os credores, os entes federativos: União, Estado e Município, no caso do bem ser tombado, na forma do art. 889 do NCPC, todos com antecedência mínima de 5(cinco) dias antes do leilão. 3. Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do CPC), 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 CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até o dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante. 4. Com o pagamento integral e prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), extraia-se a Carta de Arrematação, além de mandado de entrega do bem (se móvel for) e de imissão na posse (sendo imóvel) imediatamente, em favor do arrematante. 5. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no art. 826 do CPC até o momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA TAL POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, do CPC). 6. A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 0,5% (meio por cento) a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus. Isso vem a atender justamente o ideal do novo CPC, que tem como uma das bandeiras evitar ou tornar sem atrativos atos de procrastinação, impondo sempre severa reprimenda. Assumindo o devedor conduta que visa procrastinar o pagamento, com remição tardia, há de arcar com as consequências. Neste sentido: 0042513-66.2009.8.19.0000 (2009.002.41234) - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 1ª Ementa DES. CARLOS EDUARDO MOREIRA SILVA - Julgamento: 21/10/2009 - NONA CAMARA CIVEL Agravo de Instrumento. Comissão do leiloeiro. Remição da dívida pelo devedor antes de concluído o leilão. Remuneração do leiloeiro proporcional devida. Não restou configurada a decisão de primeiro grau que afasta o pagamento da referida comissão. Recurso a que se nega seguimento. 0038376-75.2008.8.19.0000 (2008.002.35929) - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 1ª Ementa DES. NANJI MAHFUZ - Julgamento: 04/08/2009 - DECIMA SEGUNDA CAMARA CIVEL Agravo de instrumento. Comissão do leiloeiro. Decisão que, nos autos de ação de cobrança em fase de execução judicial, deferiu o pagamento da comissão do leiloeiro em 2,5% sobre o valor da avaliação, para o caso de acordo ou depósito judicial da dívida, ressalvando que, caso advenha alienação em hasta pública, a remuneração do perito será fixada com base no valor da arrematação. Hipótese em que foi realizada a 1ª praça e apresentado o pedido de remição quando se iniciava a 2ª praça. Subsiste o direito do leiloeiro à comissão, ainda que não concluída a hasta pública, vez que o seu trabalho foi executado. Precedentes jurisprudenciais do Superior Tribunal de Justiça. A fixação do percentual em 2,5% é adequada, já apresentando redução, não importando o valor de avaliação do imóvel, em R\$ 1.800.000,00. Devedor que deu causa à atuação do leiloeiro, devendo arcar com o ônus. Decisão mantida. Recurso não provido. 7 - 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 CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de referência, 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 reconsideração do mesmo. 8 - O exequente deverá apresentar, até 10 (dez) dias antes da primeira praça, o valor atualizado da dívida com planilha, para que não alegue o executado a impossibilidade ou dúvida no valor a remir. Ao leiloeiro nomeado para início dos trabalhos. Intimem-se".* 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 ARREMATACÃO: 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). A proposta deverá ser encaminhada por escrito ao e-mail: [leiloeiro@rodrigocostaleiloeiro.com.br](mailto: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 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 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 de Angra dos Reis, aos vinte e sete dias do mês de abril de dois mil e vinte e dois. Eu, Quedina de Almeida Mendes de Araújo, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Andrea Mauro da Gama Lobo D'eca de Oliveira – Juíza de Direito.