

JUIZO DE DIREITO DA 03ª 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 Extinção de Condomínio proposta por FERNANDA CARRILHO PINTO DA FONSECA que move em face de REGINA COELI PIRES CARRILHO (processo nº 0077090-47.2021.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. MARIA CRISTINA BARROS GUTIERREZ SLAIBI, Juíza de Direito na terceira vara cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **REGINA COELI PIRES CARRILHO**, que no dia **15/09/2022 às 14h**, no átrio do Fórum Central, Av. Erasmo Braga, nº 115, 5º andar, na área próxima aos elevadores, Lâmina Central (entre a I e a II), 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)**, será apreçoado e vendido a quem mais der acima avaliação, ou no dia **22/09/2022**, pela melhor oferta (através do portal eletrônico e no presencial-endereço acima), não sendo aceito lance inferior a 50% da avaliação (art. 891 do CPC), o **2º leilão**, em consonância ao Art. 891, §único do CPC, será realizado na “**MODALIDADE HÍBRIDA**”, o imóvel: **Apartamento 608, situado na Rua Garibaldi, 156, Tijuca, Rio de Janeiro**. Medindo aproximadamente 77 metros quadrados. O apartamento com propriedade, possui uma vaga de coberta e de garagem pequena, é formado por sala de varanda pequena, dois quartos, dois banheiros com revestimento em azulejo e box tipo "blindex", cozinha, área de serviço e quarto de emprego. Todos os cômodos, móveis de cerâmica e quarto de empregada, armários planejados e revestidos em cerâmica. O imóvel encontra-se em ótimo estado de conservação. PRÉDIO: Construção datada de 1980. Possui portaria 24 horas, área de lazer e é formada por dois blocos contendo três elevadores cada. DA REGIÃO: Encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, telefone, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos. O local fica no coração da Tijuca, na Zona Norte do Rio de Janeiro, onde há amplo comércio e serviços em suas redondezas. METODOLOGIA AVALIATÓRIA: Foi utilizado o mercado de compra e venda no mês de fevereiro de 2022 entre e a procura de imóveis homogêneos ao avaliado, sendo as fontes usuais e ao tempo das diligências, bem como uma conjuntura econômica atual, o que foi levado em conta para o cálculo. Valor do imóvel acima descrito em **R\$ 690.000,00 (Seiscentos e noventa mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 11º Ofício do RI, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula nº 23.067-A, em nome das partes. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição: 14042469) - conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do imóvel, expedido pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o referido imóvel “não” apresenta débitos de IPTU até a presente data; **2) TAXA DE INCÊNDIO** (CBMERJ Nº 2144765-1) – o referido imóvel apresenta débitos de Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios no valor total de R\$ 106,96, referente ao exercício de 2021; **3) DÉBITO CONDOMINIAL** – “não” há débitos até a presente data, conforme declaração da Administradora Apsa. *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, caso haja débitos até a data da arrematação. Não há informações de Recuo ou Alinhamento*

*na certidão de urbanismo.* 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 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. **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](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 (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, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I, V do NCPC. Dado e passado, Rio de Janeiro, aos dez dias do mês de agosto de dois mil e vinte e dois. Eu, Eliane Beyer Faller, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Maria Cristina Barros Gutierrez Slaibi – Juíza de Direito.