

JUIZO DE DIREITO DA 11ª VARA CÍVEL
COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Extinção de Condomínio proposta pelo ESPÓLIO DE CLOTILDE MARIA ALMEIDA DE BRITO que move em face de RONALDO NOGUEIRA DE ALMEIDA (processo nº 0331965-22.2017.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. LINDALVA SOARES SILVA, Juíza de Direito na décima primeira vara cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **RONALDO NOGUEIRA DE ALMEIDA**, que no dia **15/09/2022 às 15h, será aberto o 1º leilão Público, através da plataforma de leilões: www.rodrigocostaleiloeiro.com.br, pelo Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa**, com escritório na Travessa do Paço nº 23, sala 602 – Centro – Rio de Janeiro – RJ, apreçoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **22/09/2022**, no mesmo horário e local, a partir de 50% do valor da avaliação do imóvel, **o 2º leilão**, em consonância ao Art. 891, §único do CPC, será realizado na **“MODALIDADE ONLINE”**, o imóvel: **Apartamento 301, situado na Rua Anita Garibaldi nº 19, Copacabana, Rio de Janeiro**, com direito a uma vaga de garagem. Do Prédio: Estrutura de concreto armado e alvenaria convencional edificada junto às divisas do terreno situado no n.º 19 da Rua Anita Garibaldi. A construção possui dez pavimentos sobre pilotis, um pavimento de subsolo destinado ao estacionamento de veículos; e, cobertura. São 2 apartamentos por andar atendidos por dois elevadores (social e serviço). O habite-se da construção foi concedido no ano de 1964 e as áreas comuns apresentavam originalidade às diligências. Estado de conservação: regular. Padrão construtivo: Superior. Áreas livres: não possui. Áreas de lazer: não possui. Garagem: possui. Localização: próximo a comércio (100m), estação do metrô Siqueira Campos (300m), shopping center (200m), orla (300m). Do apartamento 301: **Apartamento claro e arejado, dividido em hall de entrada, sala, circulação, 3 quartos (1 suíte) 2 banheiros, copa-cozinha e dependências em estado de conservação regular.** Destinação: residencial; **Posição: frente; Área construída: 128m²**; Frente: logradouro; Idade: 1964; Obs. o piso da sala, dos quartos e do hall de entrada em tacos de madeira. Pisos da cozinha, dos banheiros e da área de serviço revestidos em cerâmica. Pintura de teto e paredes em PVA na cor branca (pintura depreciada). Esquadrias das janelas em madeira e vidro translúcido. Portas, portais e alisares de madeira. Instalação de água e gás os banheiros e na cozinha. Obs. o estado de conservação foi considerado regular eis que a pintura estava depreciada e as instalações prediais apresentavam características originais (o habite-se da construção foi concedido em 1964). **Conclusão:** Em números redondos, temos que o valor de mercado do imóvel da lide é de R\$ 1.260.000,00 com referência no mês de novembro de 2021, que **atualizado nesta data monta em R\$ 1.391.328,64 (um milhão trezentos e noventa e um mil, trezentos e vinte e oito reais e sessenta e quatro centavos)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 05º Ofício do RI, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 14.584, em nome das partes.

DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: **1) IPTU** (inscrição: 07136096) - conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do imóvel, expedido pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o referido imóvel não há débitos de IPTU até a presente data; **2) TAXA DE INCÊNDIO** (CBMERJ N° 25973033) – o referido imóvel apresenta débitos de Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios no valor total de R\$ 246,33; **3) DÉBITO CONDOMINIAL** – não há débitos até a presente data. *O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos de IPTU e taxas, de acordo com o parágrafo único do Art. 130 do CTN, caso haja débitos até o leilão. Atenção! Ficam cientes os interessados que após o encerramento do leilão online, pode ser exercida a preferência na arrematação por qualquer um dos condôminos, consoante art. 1322 do Código Civil. Logo após o encerramento do leilão online entre terceiros, será aberto o novo leilão online para recebimento de lances entre os condôminos com encerramento de lances às 18h do mesmo dia.* 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, 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.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 (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, ao primeiro dia do mês de agosto de dois mil e vinte e dois. Eu, Luis Filipe Moreira Rocha, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Lindalva Soares Silva – Juiz de Direito.