JUÍZO DE DIREITO DA 01ª VARA CÍVEL
COMARCA DE MARICÁ

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança proposta pelo CONDOMINIO ELISA LAKE E BEACH que move em face de SEGAV - ADM E VENDA DE IMOVEIS LTDA (processo nº 0004103-79.2005.8.19.0031) na forma abaixo:

A Dra. LUCIANA ESTIGES TOLEDO, Juíza de Direito na primeira vara cível da Comarca de Maricá, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **SEGAV - ADMINISTRAÇÃO E VENDA DE IMÓVEIS LTDA., através de seu representante legal GILBERTO DE MIRANDA AQUINO,** que no dia **17/10/2022 às 14h, 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, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **25/10/2022**, 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: **Lote 399, Quadra "J" e benfeitorias, situado na Rua Treze, 859, Condomínio Elisa Lake & Beach, Maricá/RJ**, medindo 15,00m de frente para a Rua 13 (treze); 15,00m na linha dos fundos confrontando com parte do lote 401; 25,00m pelo lado direito limitado com uma unidade n ° 400; e 25,00m pelo lado esquerdo confrontando com uma unidade n ° 398. Perfazendo uma área total de 375,00m² e fração ideal de 1/0,1327. Assim constituído: amplo jardim, imóvel em dois pavimentos. Primeiro piso: uma cozinha, uma lavanderia pequena. Segundo piso: um quarto em alvenaria com foro de lambri piso de pedra amianto. O referido imóvel encontra-se destruído, ou melhor parece que uma parte foi arrancada, em péssimo estado de conservação. Considerações: o referido Condomínio Elisa Lago e praia tem ampla área de lazer com churrasqueira, academia, quadras de esporte, campo de futebol, salão de festas e condomínio fechado. Condomínio com estação de tratamento de água e estação de tratamento de esgoto, iluminação e ruas pavimentas. Pouco comércio próximo e transporte público precário. Ruas de acesso ao condomínio pavimentadas. VALOR: atribuição ao imóvel o valor de R$ 200.000,00, referente a 56.258,79 Ufirs, **que atualizada nesta data monta em R$ 230.182,83 (duzentos e trinta mil, cento e oitenta e dois reais e oitenta e três centavos)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 02° Ofício de Maricá, o imóvel encontra-se registrado em nome da Devedora. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL**: **1) IPTU** (inscrição: 13294) - conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do imóvel, expedido pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o referido imóvel apresenta débitos de IPTU no valor de R$ 11.383,94; **2) DÉBITO CONDOMINIAL** – monta em R$ 260.000,00, conforme planilha datada de outubro de 2022. *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 quitação de todos os débitos, caso*

contrário, fica ciente os interessados, que o débito condominial remanescente será de responsabilidade do arrematante, que deverá ser pago diretamente a administração do condomínio. O Condomínio-credor não dará quitação ao 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. **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). 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, 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 onze dias do mês de outubro de dois mil e vinte e dois. Eu, Monick Tavares de Souza, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Luciana Estiges Toledo – Juíza de Direito.