

JUIZO DE DIREITO DA 40ª 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 JULIE ALEXANDRA HUGHES que move em face de PAUL ALLEN SELIGSON (processo nº 0247229-76.2014.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. SIMONE GASTESI CHEVRAND, Juíza de Direito na quadragésima vara cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **PAUL ALLEN SELIGSON**, 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 **26/10/2022**, 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: **Prédio residencial situado na Rua Joaquim Murinho nº 587, Santa Tereza, Rio de Janeiro**, medindo aproximadamente 1132 metros quadrados de área edificada conforme consta no espelho do IPTU, e valor venal estipulado de R\$ 1.110.441,00. PRÉDIO: Terreno com diversas edificações a serem individualizadas, com construção datada de 1938 suíte (conforme guia de especificidades do IPTU) com as seguintes edificações: 01) Casa principal: possui 3 andares, sendo que no primeiro há 3 andares, e uma área onde é possível estacionar automóveis, tendo observado no ato 3 ali parados e 1 motocicleta, comportando mais conforme anexos. No segundo andar há 1 sala com biblioteca, 3 suítes, 2 quartos e 2 suítes com entrada lateral. No terceiro pavimento há 1 quarto com 1 banheiro em frente sendo acessado por 1 escada caracol. Já quarto andar tem 1 suíte com acesso pela área externa. 2) Área externa da casa/Lazer: Foram encontradas diversas áreas de lazer funcional: - 1 piscina de tamanho, sauna, banheiros, jardim de inverno - 1 churrasqueira com áreas médias e banheiros - cozinha com quarto e dispensa; 3) Bangalô: Há um pequeno bangalô construído a parte, com cozinha, banheiro e quarto e sala onde a cama fica na área superior e uma sala embaixo. Bom estado de conservação. 4) Prédio superior: Na parte superior do terreno há um outro prédio, sendo que este possui 5 unidades a seguir relacionadas, todos anexos ao mesmo prédio: - Casa com 2 suítes no térreo, e 1 grande quarto e sala ao lado, sendo que esta O último é bem maior, com dois pavimentos, sendo no primeiro uma grande sala com cozinha americana, e não um segundo quarto grande onde dentro deste um outro quarto muito pequeno, podendo este funcionar como armário ou escritório pelo tamanho reduzido. - Casa anexa onde no primeiro possui 1 quarto e 1 suíte, sendo esta com um jardim externo, sendo o cômodo em melhor estado de conservação podendo avaliá-lo como bom. No segundo há 1 quarto com um banheiro em frente; 5) Área com mata. No final do terreno há uma área com mata sem edificações, havendo somente plantas e árvores; 6) Garagem Logo no início do imóvel há uma garagem desativada, possuindo uma entrada independente, sendo utilizada como quarto e depósito. DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO e OCUPAÇÃO: O imóvel encontra-se com a maioria dos quartos ocupados por locatários por temporada, existem paredes

boas parte deles com estado de conservação ruim, com grafitadas e com piso e teto necessitando de reparos. Uma área externa está em estado regular de conservação. Já o bangalô e o prédio anexo onde se encontra uma suíte superior com jardim, o quarto e a sala de dois pavimentos e demais suítes se encontram em bom estado de conservação. 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 em uma rua predominantemente residencial sendo passagem para o bonde de Santa Teresa. Há boa proximidade com a Lapa, sendo a ladeira um dos acessos para este bairro, sendo o comércio mais próximo ali, não havendo serviços e comércio nos arredores. **Avalio** o imóvel acima descrito em **R\$ 3.720.000,00 (três milhões setecentos e vinte mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 7º Ofício do Imóveis, sob a matrícula nº 21172, onde consta penhora determinada pelo juízo da 12ª. VFP, ação de execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição: 0113118-4) - conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do imóvel, expedido pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o referido imóvel há débitos de IPTU no valor de R\$ 336.180,11, mais acréscimos legais. *O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos de IPTU e taxas, de acordo com o parágrafo único do Art. 130 do CTN.* 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 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 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 doze dia do mês de agosto de dois mil e vinte e dois. Eu, Paulo Roberto Cortez Rosa, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Simone Gastesi Chevrand – Juiz de Direito.