

JUIZO DE DIREITO DA 09ª VARA CÍVEL  
COMARCA DE NITERÓI

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO**, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO JEAN PIAGET que move em face de ESPOLIO DE ALDO LUIZ MORAES DE ALMEIDA (processo nº 0041705-74.2017.8.19.0002), na forma abaixo:

A Dra. CRISTIANE DA SILVA BRANDAO LIMA, Juíza de Direito na nona vara cível da Comarca de Niterói, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **ESPOLIO DE ALDO LUIZ MORAES DE ALMEIDA, através de seu inventariante RICARDO LUIZ ROCHA DE ALMEIDA**, que no dia **22/03/2023 às 15h, será aberto o 1º leilão Público, através da plataforma de leilões: [www.rodrigocostaleiloeiro.com.br](http://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 **29/03/2023**, 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 704 do bloco 01, situado na Rua Joaquim Távora, nº 110, Icarai, Niterói/RJ**, com direito a uma vaga de garagem. Área privativa: 204m2. Esclareço que obtive a informação segundo o síndico Fernando Augusto da Silva Sodre, de que o apartamento a ser avaliado indiretamente, possui 03 quartos (sendo uma suíte), sala com varanda, cozinha, área de serviço, 01 banheiro social, dependência de empregada completa, 01 vaga na garagem, no entanto não soube informar maiores detalhes e as reais condições em que se encontra o imóvel objeto desta avaliação. Desta forma, ressalto que esta Oficial de Justiça não teve acesso ao interior do imóvel, objeto desta avaliação, para verificar as reais condições do mesmo. OBJETO DE AVALIAÇÃO: imóvel residencial, constituído pelo apartamento nº 704 do Bloco I, com direito a uma vaga para guarda de um automóvel do Edifício situado na Rua Joaquim Távora, n ° 110, no 3º Subdistrito do 1º Distrito deste Município, inscrito na PMN sob o nº 145.732-4, conforme cópia anexa ao presente mandado do Registro de Imóveis. PRÉDIO: residencial, 02 blocos; 04 unidades por andar; 03 elevadores para cada bloco. O prédio é dotado de interfone; porteiro 24 horas; portaria decorada; playground com diversos brinquedos; salão gourmet com ar-condicionado Split e cozinha; salão de festas com ar-condicionado Split e cozinha; 02 banheiros masculinos; 01 banheiro feminino com 02 cabines individuais; 01 banheiro para cadeirante. varanda, cozinha, área de serviço, 01 banheiro social, dependência de empregada completa CONSIDERAÇÕES: O imóvel está localizado em rua asfaltada, com infraestrutura urbana, próximo a comércio e serviço de transporte público. Cumpre ressaltar que, esta Oficial de Justiça não teve acesso ao interior do imóvel, e desconhece as características e o estado de conservação do mesmo, tendo por parâmetro informações obtidas pelo síndico do Edifício. **VALOR**: Atribuo ao referido imóvel o valor de mercado de R\$ 660.000,00, referente a 161.310,033 ufirs, que atualizada nesta data monta em **R\$ 698.940,24 (Seiscentos e noventa e oito mil, novecentos e quarenta reais e vinte e quatro centavos)**. De acordo com a certidão de ônus reais do

9º Ofício de Registro de Imóveis, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 10670, em nome do Devedor e Marília Rodrigues Braga de Almeida. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição: 145.732-4) - Há débitos de IPTU no valor de R\$ 116.955,30, mais acréscimos legais; **2) DÉBITO CONDOMINIAL** - monta em R\$ 132.302,43, conforme planilha datada de janeiro de 2023. *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.* 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.rodriagocostaleiloeiro.com.br](http://www.rodriagocostaleiloeiro.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.rodriagocostaleiloeiro.com.br](http://www.rodriagocostaleiloeiro.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, 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 trinta e um dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e três. Eu, Jose Carlos Ferreira da Costa, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Cristiane da Silva Brandão Lima – Juíza de Direito.