

JUIZO DE DIREITO DA 08ª 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 Cobrança proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SIQUEIRA CAMPOS que move em face de FRANCK FRANÇOIS LEHUÉDÉ (processo nº 0161125-62.2006.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. PAULO ROBERTO CORREA, Juiz de Direito na oitava vara cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **FRANCK FRANÇOIS LEHUÉDÉ**, que no dia **06/03/2023 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 **14/03/2023**, 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 bem: **Apartamento 801, situado na Avenida Nossa Senhora de Copacabana, 986, Copacabana, Rio de Janeiro.** Apartamento: Parte do apartamento se localiza de frente para a Avenida Nossa Senhora de Copacabana e parte se localiza de frente para a rua Xavier da Silveira. Segundo o espelho do IPTU o imóvel mede 105m2, inscrição municipal de nº inscrição municipal nº 0.875.231-3. Prédio: Residencial - idade 1941, com 11 (onze) andares, sendo alguns andares compostos por dois apartamentos e outros por quatro apartamentos. O oitavo andar, onde se localiza o imóvel avaliado, é composto por duas unidades. O prédio possui dois elevadores, sendo um social e um de serviço; o condomínio conta com serviço de porteiros nos dias de semana das 8 às 19:30 e aos sábados das 8 horas às 15 horas; conta com monitoramento por câmeras de segurança nos elevadores e na entrada de serviços; o prédio não possui garagem e nem área de lazer. A entrada social do prédio se localiza na Avenida Nossa Senhora número 986 e a entrada de serviço na rua Xavier da Silveira número 46. Considerando-se a sua localização, dimensões, área construída, características, padrão do logradouro e idade. Atribuo ao imóvel acima descrito e sua correspondente fração ideal do domínio útil do respectivo terreno o valor de R\$ 883.000,00, referente a 215.813,27 ufirs, que atualizada nesta data monta em **R\$ 935.097,32 (novecentos e trinta e cinco mil, noventa e sete reais e trinta e dois centavos)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, sob a matrícula nº 69.516, em nome do Devedor, onde consta: Av. 10 – averbação para constar que o Devedor contraiu núpcias com Monica Francisco de Lima, pelo regime de separação total de bens; R.11 - penhora da presente ação, e que o imóvel é foreiro ao Município do Rio de Janeiro. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição municipal 08752313) – há débitos de R\$ 59.975,05, mais acréscimos legais; **2) TAXA DE INCÊNDIO** (CBMERJ Nº 385753-9) – o referido imóvel apresenta débitos de Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios no valor total de R\$ 539,90; **3) DÉBITO CONDOMINIAL** – monta em R\$ 381.977,92, conforme planilha datada de fevereiro de 2023. 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. 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.rodriogostaleiloeiro.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.rodriogostaleiloeiro.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. **CONDIÇÕES 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@rodriogostaleiloeiro.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. **DO PAGAMENTO DAS CUSTAS JUDICIAIS:** O arrematante deverá pagar as custas judiciais referente a arrematação (1% da arrematação, mas limitado a R\$ 523,52), carta de arrematação e expedição de mandado de imissão de posse, caso seja necessário. **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL: Fica o Executado INTIMADO por intermédio do presente Edital de Leilão, que foi publicado no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro em 16/02/2023, e publicado no Jornal Valor Econômico em 23/02/2023, página E2, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I, V do NCPC.** Dado e passado, Rio de Janeiro, aos vinte e três dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e três. Eu, Rui Lavoura Rocha, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dr. Paulo Roberto Correa – Juiz de Direito.