

JUIZO DE DIREITO DA 01ª VARA CÍVEL
COMARCA DE ANGRA DOS REIS

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO HÍBRIDO e INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de Execução proposta por CONDOMÍNIO MARINA PONTA DO CAIS em face de ALFE ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA (Processo nº 0005291-69.2020.8.19.0003), na forma abaixo:

A Dra. ANDREA MAURO DA GAMA LOBO D'ECA DE OLIVEIRA, Juíza de Direito na primeira vara cível da Comarca de Angra dos Reis, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente, **ALFE ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA, através de seu representante legal**, de que no dia **18/04/2023 às 14h**, no átrio do Fórum de Angra dos Reis, na Av. Oswaldo Neves Martins, nº 142, térreo, Centro, Angra dos Reis/RJ, pelo **Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa**, e, simultaneamente pelo portal de leilões online www.rodrigocostaleiloeiro.com.br, será apregoado e vendido a quem mais der acima avaliação, ou no dia **25/04/2023**, na mesma forma, será realizado o pregão pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% da avaliação, o imóvel: **Direito e Ação sobre os imóveis designados como Fração D-05 e D-06, situados na Rua Saco da Cachoeira, nº 1700, Marina, Angra dos Reis/RJ**. Fica dentro do condomínio Marina Ponto do Cais. Área construída 599m² e área do terreno 1260m² de acordo com a guia de IPTU. Inscrição imobiliária (única): 01.08.011.0900.001. Com base em consultas a imobiliárias que trabalham com imóveis similares ao indicado para avaliação, e ainda, com base em informações de corretores e proprietários de imóveis no local, e utilizando ainda pesquisas virtuais a partir da internet, **avalio o imóvel em R\$ 840.000,00 (oitocentos e quarenta mil reais)**. Os imóveis serão leiloados em conjunto, uma vez que foram avaliados em conjunto, estão unificados de fato e com inscrição imobiliária municipal única. De acordo com as certidões de ônus reais do 1º Ofício do RI, os imóveis encontram-se registrados sob as matrículas 2643A (D-05) e 9963A (D-06), em nome de Tquatro Locação de Bens Ltda., onde constam penhora da presente ação. Os imóveis são foreiros a União. Há débitos de IPTU no valor de R\$ 93.903,14, mais acréscimos legais. Há débitos de condomínio no valor de R\$ 129.960,44, conforme planilha atualizada até novembro de 2022. O débito de taxa de ocupação (Foro União) breve será informado. 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, desde que o produto da venda seja suficiente para pagamento de todos os débitos, caso contrário, fica ciente o arrematante que o débito remanescente de condomínio será de sua reponsabilidade. Fiquem ciente da decisão da juíza: “Nomeio o Leiloeiro Rodrigo Costa, qualificado a fls. 230, na forma do artigo 883, do NCP. ANOTE-SE junto ao sistema informatizado. Ao leiloeiro nomeado, para início dos trabalhos visando a venda presencial, devendo apresentar em 20 dias a data para as praças, observando-se o disposto no artigo 884 e seguintes, do CPC, ou seja: 1. Publique-se o edital, observadas as regras do artigo 886, do CPC, consoante o art. 884 do CPC, fazendo constar que serão 2 (duas) praças, sendo que na primeira os lances deverão ser superiores ao valor da avaliação. Na segunda, deverão ser superiores ao preço mínimo. Se o bem penhorado pertencer a incapaz, o valor não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação. O edital deverá ser publicado com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência do leilão (primeira praça), com fixação no local de costume no fórum e publicação, por pelos menos uma vez (no máximo de três) em jornal de ampla circulação (artigo

887, do CPC). Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC. 2. Intime-se o executado e patrono por publicação no DO. Caso revel ou sem advogado, por carta registrada, mandado ou edital. Sendo revel se advogado, a própria publicação do edital suprirá o ato. Intimem-se ainda o eventual cônjuge, bem como todos os eventuais titulares de direitos reais sobre o bem, coproprietário, os credores, os entes federativos: União, Estado e Município, no caso do bem ser tombado, na forma do art. 889 do NCP, todos com antecedência mínima de 5(cinco) dias antes do leilão. 3. Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até o dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante. 4. Com o pagamento integral e prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), extraia-se a Carta de Arrematação, além de mandado de entrega do bem (se móvel for) e de imissão na posse (sendo imóvel) imediatamente, em favor do arrematante. 5. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no art. 826 do CPC até o momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA TAL POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, do CPC). 6. A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 0,5% (meio por cento) a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus. Isso vem a atender justamente o ideal do novo CPC, que tem como uma das bandeiras evitar ou tornar sem atrativos atos de procrastinação, impondo sempre severa reprimenda. Assumindo o devedor conduta que visa procrastinar o pagamento, com remição tardia, há de arcar com as consequências. Neste sentido: 0042513-66.2009.8.19.0000 (2009.002.41234) - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 1ª Ementa DES. CARLOS EDUARDO MOREIRA SILVA - Julgamento: 21/10/2009 - NONA CAMARA CIVEL Agravo de Instrumento. Comissão do leiloeiro. Remição da dívida pelo devedor antes de concluído o leilão. Remuneração do leiloeiro proporcional devida. Não restou configurada a decisão de primeiro grau que afasta o pagamento da referida comissão. Recurso a que se nega seguimento. 0038376-75.2008.8.19.0000 (2008.002.35929) - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 1ª Ementa DES. NANJI MAHFUZ - Julgamento: 04/08/2009 - DECIMA SEGUNDA CAMARA CIVEL Agravo de instrumento. Comissão do leiloeiro. Decisão que, nos autos de ação de cobrança em fase de execução judicial, deferiu o pagamento da comissão do leiloeiro em 2,5% sobre o valor da avaliação, para o caso de acordo ou depósito judicial da dívida, ressalvando que, caso advenha alienação em hasta pública, a remuneração do perito será fixada com base no valor da arrematação. Hipótese em que foi realizada a 1ª praça e apresentado o pedido de remição quando se iniciava a 2ª praça. Subsiste o direito do leiloeiro à comissão, ainda que não concluída a hasta pública, vez que o seu trabalho foi executado. Precedentes

jurisprudenciais do Superior Tribunal de Justiça. A fixação do percentual em 2,5% é adequada, já apresentando redução, não importando o valor de avaliação do imóvel, em R\$ 1.800.000,00. Devedor que deu causa à atuação do leiloeiro, devendo arcar com o ônus. Decisão mantida. Recurso não provido. 7 - A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de referência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, do CTN. Caso o leiloeiro, ao verificar os débitos, perceba que o valor das dívidas aqui mencionadas supere o valor fixado como preço mínimo, deverá alertar o Juízo para reconsideração do mesmo. 8 - O exequente deverá apresentar, até 10 (dez) dias antes da primeira praça, o valor atualizado da dívida com planilha, para que não alegue o executado a impossibilidade ou dúvida no valor a remir. Ao leiloeiro nomeado para início dos trabalhos. Intimem-se”. As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral de Justiça - RJ, bem como o presente edital e os débitos atualizados de IPTU, serão lidos pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão. **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. **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 nesta Cidade de Angra dos Reis, aos quatorze dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e três. Eu, Anderson Gomes Julião, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Andrea Mauro da Gama Lobo D'eca de Oliveira – Juíza de Direito.