

JUIZO DE DIREITO DA 02ª VARA CÍVEL  
COMARCA DE MACAÉ

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO**, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Despejo proposta pelo CHRISTINA PAES BORGES GRAY e OUTROS que move em face de MACAÉ VEICULOS LTDA e OUTROS (processo nº 0005869-40.2009.8.19.0028) na forma abaixo:

O Dr. JOSUÉ DE MATOS FERREIRA, Juiz de Direito na segunda vara cível da Comarca de Macaé, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **MACAÉ VEICULOS LTDA, através de seu representante legal; LUDWIG AMMON e LEILA NEHMME**, que no dia **13/06/2023 às 14h, 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 **20/06/2023**, 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 1101, situado na Av. Atlântica, 2768, Copacabana, Rio de Janeiro/RJ.** Idade: 1970, área edificada de 692m<sup>2</sup>, com direito a guarda de 03 (três) carros na garagem, conforme fotocópias da Certidão que acompanharam o mandado e fazem partes integrantes deste laudo. EDIFÍCIO: Prédio no alinhamento da via pública, residencial, condomínio denominado Machado de Assis, frente para o mar, Praia de Copacabana, composto de 12 apartamentos e 01 cobertura, dispondo de portaria luxuosa, porteiro 24h, câmeras de segurança e elevadores social e de serviço. DA REGIÃO: Área encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, comércio em todo o bairro, serviços de transportes, como ônibus, metrô, táxis, entre outros aplicativos de transporte, além de diversos estabelecimentos comerciais, bares e restaurantes, locais para lazer, escolas e hospitais próximos ao logradouro. Assim, ante as pesquisas levadas a efeito na região para tomada de preço de imóveis semelhantes ao avaliando, considerando-se a sua localização, dimensões, área construída e características, padrão do logradouro, AVALIO INDIRETAMENTE o imóvel acima descrito, em **R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 05º Ofício do RI, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 19.268, em nome da 3ª Devedora, onde consta: R.13 – hipoteca ao Banco Autolatina S/A (divisão Ford) e Autolatina Leasing S/A (sucidadas por Ford Credit Holding Brasil Ltda); R.14 – penhora determinada pela 63ª vara trabalhista, nos autos da ação trabalhista movida por Marcus Vinicius de Cerqueira Joaquim; R.15 – penhora determinada pela 25ª. vara trabalhista movida por Gustavo Sampaio Araújo; R.18 – penhora determinada pela 12ª. vara de fazenda pública, nos autos da execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro; R.21 – penhora determinada pela 01ª. vara cível de Macaé, nos autos da ação movida pela Christina Paes Borges Gray e Outros (proc. 203.44.1993.819.0028); R.22 – averbação de partilha, nos termos da escritura de divórcio consensual de Ludwig Ammon e Leila Nehme Ammon, o imóvel foi partilhado à Leila Nehme Ammon; R.23 – penhora determinada pela 16ª. vara

do trabalho, nos autos da ação movida por Manoel de Freitas Branco; R.24 – penhora determinada pela 32ª. vara trabalhista, nos autos da ação movida por Marcelo da Silva Araújo; R.25 – penhora determinada pela 44ª. vara trabalhista, nos autos da ação movida por Glasdiston Santana Santos; R.26 – penhora determinada pela 01ª. vara cível de Macaé, nos autos da ação movida pela Christina Paes Borges Gray e Outros (proc. 390-76.2003.819.0028); R.27 – penhora determinada pela 02ª. vara cível de Macaé, nos autos da presente ação; R.28 – penhora determinado pelo Tribunal Regional do Trabalho da 2ª. Região-SP, nos autos da ação movida por Ricardo Alexandre Mendes (proc. 01137009220065020088); constam as seguintes informações prenotadas na certidão de RGI: consta prenotado neste cartório sob o nº537004 em 28/10/2011, Baixa de Penhora, de 18/04/2011; sob o nº554201 em 17/04/2013, Penhora, Ofício nº0405/2013, da 16ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, de 11/04/2013; sob o nº606147 em 16/05/2018, Levantamento de Penhora, Ofício nº0063/2018, da 40ª Vara de Trabalho do Rio de Janeiro, de 04/05/2018; sob o nº608532 em 08/08/2018, Cancelamento de Penhora, Ofício nº0218/2018, da 3ª Vara do Trabalho de Macaé, de 31/07/2018; sob o nº609737 em 14/09/2018, Cancelamento de Penhora, Ofício Pje, da 44ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, de 11/09/2018, referente ao processo de nº0100076-52.2017.5.01.0044; e sob o nº612627 em 14/12/2018, Cancelamento de Penhora, Ofício Pje, da 44ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, de 05/12/2018, referente ao processo de nº0100076-52.2017.5.01.0044; Consta neste cartório processo nº01137009220065020088, de 30/08/2018, do Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução; processo nº0476130007745, de 04/02/2019, da Vara Unica de Passa-Quatro; e processo nº01427004920065020085, de 05/08/2022, do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial, determinando a Indisponibilidade dos bens de Leila Nehme Ammon, CPF 922.841.757-91.

**DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição: 09419524) - 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\$ 158.209,52, mais acréscimos legais; **2) TAXA DE INCÊNDIO** - o referido imóvel não apresenta débitos de Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios; **3) DÉBITO CONDOMINIAL** - breve será informado. *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.rodrihocostaleiloeiro.com.br](http://www.rodrihocostaleiloeiro.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.rodrihocostaleiloeiro.com.br](http://www.rodrihocostaleiloeiro.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, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I, V do NCPC. Dado e passado, Rio de Janeiro, aos vinte e cinco dias do mês de abril de dois mil e vinte e três. Eu, Caio Pontes Gonçalves, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dr. Josué de Matos Ferreira – Juiz de Direito.