JUÍZO DE DIREITO DA 09ª VARA CÍVEL
COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO HÍBRIDO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança proposta pelo CONDOMINIO DO EDIFICIO 26 DE AGOSTO em face de JOSE FERREIRA DE FREITAS (Processo nº 0480711-36.2011.8.19.0001), na forma abaixo:

O DR. LEONARDO GRANDMASSON FERREIRA CHAVES, Juiz de Direito na Nona Vara Cível do Fórum da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **JOSE FERREIRA DE FREITAS,** que no dia **01/03/2021** às **14h**, no Escritório do Leiloeiro, situado na Travessa do Paço, nº 23, Sala 602, Centro, Rio de Janeiro/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 **03/03/2021**, 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, que estará aberto na "**MODALIDADE ONLINE**", obedecendo aos artigos 879 a 903 do Novo Código de Processo Civil, o imóvel descrito como segue: **Apartamento 211, situada na Rua Santana, n° 124, Centro/RJ**. Foreiro à União. EDIFICIO: O edifício de nominado "26 de Agosto", possui onze andares, com total de 136 unidades, sendo de utilização residencial, segundo informações prestadas pelo porteiro do condomínio, Sr. Josemir Oliveira. O espelho do IPTU informa que o prédio foi construído no ano de 1950, sua fechada é de alvenaria na cor Bege, com grades de ferro e esquadrias de alumínio no acesso à portaria principal. A entrada e portaria possuem piso frio, quatro elevadores e mesa/balcão onde ficam os porteiros. Na frente e no corredor de entrada do imóvel são encontradas doze lojas, todas fachadas. O prédio não possui garagem. O corredor do andar do imóvel possui piso frio. APARTAMENTO: O imóvel possui 66m² de área edificada. Posição fundos. Inscrição: 0.063.065-7. Segundo informações prestadas pelo porteiro, há aproximadamente um ano o referido imóvel foi alugado para uma senhora que raramente aparece no imóvel, razão pela qual foi procedida a avaliação indireta do imóvel. Foi realizada pesquisa de método comparativo com dados do mercado imobiliário, tendo como base imóveis similares oferecidos à venda na região, além de oferta de venda de imóvel no referido condomínio. Assim, avalio indiretamente o referido imóvel em **R$ 368.000,00 (trezentos e sessenta e oito mil reais).** De acordo com a certidão de ônus reais do 09° Ofício do RI, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 4056, onde consta hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal; penhora determinada pela 37ª. Vara Cível/RJ, nos autos da ação de cobrança movida pelo Condomínio do Edifício 26 de Agosto (proc. 2006.001.018614-1). **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL**: **1) IPTU** (inscrição: 00630657) - 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$ 5.274,79; **2) TAXA DE INCÊNDIO** (CBMERJ Nº 45565-9) – o referido imóvel apresenta débitos de Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios no valor de R$ 383,03; **3) DÉBITO CONDOMINIAL** – monta em R$ 199.000,00, referente a planilha de outubro de 2020. *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. **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 ARREMATAÇÃO**: 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. **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 conterá, 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). As propostas deverão ser encaminhadas por escrito para o e-mail: leiloeiro@rodrigocostaleiloeiro.com.br e anexado nos autos. 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 quatorze dias do mês de janeiro de dois mil e vinte e um. Eu, Christine Wong, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dr. Leonardo Grandmasson Ferreira Chaves – Juiz de Direito.