

JUIZO DE DIREITO DA 02ª VARA CÍVEL DE BANGU

**EDITAL DE 1º e 2º HÍBRIDO ONLINE E INTIMAÇÃO**, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de Extinção de Condomínio proposta por GISELDA DO SUL DIAS que move em face de VANDERLEI DE OLIVEIRA DIAS (processo nº 0016204-36.2013.8.19.0204) na forma abaixo:

O Dr. ANTONIO AURELIO ABI-RAMIA DUARTE, Juiz de Direito na segunda vara cível Regional de Bangu, Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **VANDERLEI DE OLIVEIRA DIAS**, de que no dia **06/04/2021** às **15h**, no Auditório do Sindicato dos Leiloeiros, situado na Av. Erasmo Braga, nº 227, Sala 1008, 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 **08/04/2021**, no mesmo horário e local, a partir de 50% do valor das avaliações dos imóveis, o **2º leilão**, em consonância ao Art. 891, §único do CPC, será realizado na **“MODALIDADE HÍBRIDA”**, os imóveis: **1) Apartamento 1504, situado na Av. Prefeito Dulcídio Cardoso, 2800, Barra da Tijuca, nesta cidade**, com direito a uma vaga de garagem. Descrição do Imóvel: Construção de ocupação residencial, em estrutura de concreto e alvenaria com a fachada revestida de argamassa, pastilhas cerâmicas e esquadrias de alumínio. O hall social tem piso em cerâmica e entrada social em vidros temperados e elevador social/serviço. O condomínio é organizado. Possui sistema de interfone; dois andares de garagem; uma quadra poliesportiva; um salão de festas amplo e em bom estado; uma sala de jogos; área infantil; um restaurante; duas churrasqueiras; piscina/infantil; sauna seca e a vapor, sala de ginástica; sala de massagem e uma pequena sala de cinema. O condomínio onde está edificado é todo cercado com notas, com jardins e guarita de segurança. Apartamento-localizado no 15º andar do prédio, com posição frontal, com área de 83m², idade 1988, residencial, composto de dois quartos em tábuas corridas, sendo um suíte, 1 banheiro social, sala, varanda ampla lateral, cozinha linear em piso frio, dependências com banheiro, em bom estado de conservação. **Avalio** indiretamente o imóvel acima descrito no valor de R\$ 745.000,00, referente a 248.143,09 Ufirs, **que atualizada nesta data atualizada monta em R\$ 919.444,59 (novecentos e dezenove mil, quatrocentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e nove centavos)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 09º Ofício do RI, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 132.210, em nome das partes, onde consta Penhora determinada pela 03ª. Vara Cível de Bangu, nos autos da execução movida por Manoel Veiga Tiago. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: IPTU** (inscrição: 17916560) - 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\$ 6.828,47; **TAXA DE INCÊNDIO** (CBMERJ Nº 7586654) - o referido imóvel apresenta débitos de Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios no valor total de R\$ 117,15; **DÉBITO CONDOMINIAL** - não há débitos de condomínio até o mês de janeiro de 2021, conforme email da administração do condomínio Rosa da Barra; **02) Prédio situado na Rua Nilópolis, 510, Realengo, nesta cidade**. O terreno mede 12m de frente e fundos, 24,90m à direita e 25,20m à esquerda. Possui uma área

construída de 452m<sup>2</sup>, segundo a guia de IPTU. **Avalio** o imóvel acima descrito no valor de R\$ 320.000,00, referente a 106.584,95 Ufirs, **que atualizada nesta data monta em R\$ 394.929,22 (trezentos e noventa e quatro mil, novecentos e vinte e nove reais e vinte e dois centavos)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 04º Ofício do RI, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 114.862, em nome das partes. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: IPTU** (inscrição: 06787998) - 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\$ 71.895,49; **TAXA DE INCÊNDIO** (CBMERJ N° 318179-9) – o referido imóvel apresenta débitos de Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios no valor total de R\$ 7.164,08; **03) Rua Alfazema, 29, Padre Miguel, nesta cidade**. Há dois apartamentos construídos, que são: **Apartamento 101**: Ocupação: residencial. Tipo de construção: Casa, em estrutura de concreto armado e alvenaria de tijolos, fachada em argamassa com pintura. Divisão interna: Sala, cozinha com azulejo até um pouco acima da metade da parede, 3 quartos, 1 banheiro azulejado até a metade da parede, varanda, área de serviço, quintal 1 vaga de garagem. Casa todo em piso frio e em bom estado de conservação. Área edificada: 66m<sup>2</sup>. LOCALIZAÇÃO: Casa em rua de fácil acesso. Localização da Região: a região encontra-se servida de todos os saneamentos públicos presentes na cidade tais como redes de água e esgoto, distribuição de energia elétrica, telefone, iluminação pública, mercados, colégios, farmácias e etc. Assim, considerando-se a sua localização, área construída, idade e estado geral de conservação, ATRIBUO ao bem acima descrito, e com direito às partes normais do edifício, em R\$ 170.000,00; **Apartamento 201**: Ocupação: residencial. Tipo de construção: Casa, em estrutura de concreto armado e alvenaria de tijolos, fachada em argamassa com pintura. Divisão interna: Sala, cozinha com azulejo até a metade da parede, 3 quartos, 1 banheiro azulejado até a metade da parede, área de serviço e 1 vaga de garagem. Regular estado de conservação (precisa de reformas). Casa com piso em cerâmica e Área edificada: 86m<sup>2</sup>. Assim, considerando-se a sua localização, área construída, idade e estado geral de conservação, ATRIBUO ao bem acima descrito, e com direito às partes normais do edifício, em R\$ 160.000,00. **Avaliação total R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 04º Ofício do RI, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 97.873, em nome das partes. **Os imóveis da Rua Alfazema, serão leiloados em conjunto, pois há uma matrícula única no RGI. DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO APARTAMENTO 101: IPTU** (inscrição: 03826195) - 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\$ 649,45; **TAXA DE INCÊNDIO** (CBMERJ N° 190109-9) – o referido imóvel apresenta débitos de Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios no valor total de R\$ 494,00. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO APARTAMENTO 201: IPTU** (inscrição: 18135988) - 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\$ 1.663,08; **TAXA DE INCÊNDIO** (CBMERJ N° 767743-8) – o referido imóvel apresenta débitos de Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios no valor total de R\$ 592,00. **Todos os imóveis serão vendidos livres e desembaraçados 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. **A faculdade do direito de preferência deverá exercida pelo(s) condômino(s) no leilão presencial.** 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 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. **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). As propostas deverão ser encaminhadas por escrito para o e-mail: [leiloeiro@rodrihocostaleiloeiro.com.br](mailto:leiloeiro@rodrihocostaleiloeiro.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, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I, V do NCPC. Dado e passado, Rio de Janeiro, aos oito dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e um. Eu, Kezia da Silva Bezerra, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dr. Antonio Aurelio Abi-Ramia Duarte – Juiz de Direito.