

JUIZO DE DIREITO DA 05ª 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 CONDOMINIO DO EDIFICIO SOLAR JORGE RUDGE que move em face de MARIA FLORINDA FILIPPO DOS SANTOS e ESPÓLIO DE EDWARD BAPTISTA DOS SANTOS (processo nº 0086760-42.2003.8.19.0001) na forma abaixo:

A Dra. MONICA DE FREITAS LIMA QUINDERE, Juíza de Direito na quinta vara cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **ESPÓLIO DE EDWARD BAPTISTA DOS SANTOS, através de sua inventariante e por si MARIA FLORINDA FILIPPO DOS SANTOS**, que no dia **21/07/2021 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 **23/07/2021**, 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, será realizado na **“MODALIDADE ONLINE”**, o imóvel: **Apartamento 303, situado na Rua Jorge Rudge, 153, Vila Isabel, Rio de Janeiro**. O imóvel encontra-se ocupado. PRÉDIO: Edifício residencial familiar, quatro apartamentos por andar, dois elevadores, portaria, zelador e interfone. APARTAMENTO 603: Unidade residencial de 62m<sup>2</sup>, com duas entradas, uma para sala e outra para cozinha; sala: com piso em taco em bom estado e janela de alumínio; cozinha: sem modernização, piso escuro e azulejo bege até o teto, pia de alumínio, torneira de plástico, armário de alvenaria embaixo da pia e janela de alumínio; área de serviço: sem modernização, tanque de alvenaria e mármore, azulejo até o teto, basculante de alumínio; dependências: quartinho com piso de taco e basculante de ferro, sem porta; banheiro piso cinza e azulejo branco até o teto, sem divisão de box, sem porta; quarto 1: piso de taco em bom estado e janela de madeira pintada de branco; quarto 2: piso de taco em bom estado e janela de alumínio; banheiro social: piso frio, azulejo até o teto, sem armário, sem vidro temperado, pia com torre. Encontra-se em estado regular de conservação. DA REGIÃO: Servida por todos os melhores públicos do município, como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, com acesso a transportes públicos. Isto posto, avalio o imóvel acima descrito e a correspondente fração ideal do terreno em **R\$ 265.000,00 (duzentos e sessenta e cinco mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 10º Ofício do RI, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 117.291, em nome dos Devedores, onde consta penhora da presente ação. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição: 11937588) - 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\$ 4.111,90; **2) TAXA DE INCÊNDIO** (CBMERJ Nº 488719-6) – o referido imóvel apresenta débitos de Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios no valor total de R\$ 594,57; **3) DÉBITO CONDOMINIAL** – monta em R\$ 242.875,85, conforme planilha datada de maio de 2021. *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. O condomínio-credor dará quitação ao arrematante, conforme email enviado pela ilustre advogada do credor. 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.rodrigocostaleiloeiro.com.br](http://www.rodrigocostaleiloeiro.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.rodrigocostaleiloeiro.com.br](http://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. **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](mailto: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, 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 dois dias do mês de junho de dois mil e vinte e um. Eu, Meire Lucia Fernandes, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Mônica de Freitas Lima Quindere – Juíza de Direito.