JUÍZO DE DIREITO DA 17ª VARA CÍVEL
COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1° e 2° LEILÃO HÍBRIDO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de cobrança proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MEDITERRÂNEO em face de ESPÓLIO DE VICENTE FERNANDES DE CARVALHO SOUZA e MARIA DA PAZ TEIXEIRA FERNANDES (Processo nº 0207414-67.2017.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. LEONARDO DE CASTRO GOMES, Juiz de Direito na décima sétima vara cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente, **ao ESPÓLIO DE VICENTE FERNANDES DE CARVALHO SOUZA, através de seu inventariante, e, MARIA DA PAZ TEIXEIRA FERNANDES**, de que no dia **20/10/2020**, às **15h**, no átrio do Fórum Central, Av. Erasmo Braga, nº 115, 5º andar, na área próxima aos elevadores, Lâmina Central (entre a I e a II), 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 **23/10/2020**, no mesmo horário, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 60% (index 244), o imóvel penhorado e avaliado: **Apartamento 212, Rua do Humaitá, nº 229, Humaitá, nesta cidade.** EDIFÍCIO: Prédio no alinhamento da via pública, residencial, condomínio denominado Edifício Mediterrâneo, dispondo de recepção, portaria e segurança 24h, seis elevadores. APARTAMENTO: Idade: 1945, área edificada de 67m2. Inscrição imobiliária: 0.535.075-6. 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 variado, ciclovia, serviços de transportes, como ônibus do metrô, ônibus, táxis e transportes de aplicativos. 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, idade, avalio indiretamente o imóvel acima descrito, em **R$ 700.000,00 (setecentos mil reais).** De acordo com a certidão de ônus reais do 03° Ofício do RI, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 3042, em nome do Espólio Devedor. Conforme certidão de situação fiscal imobiliária há débitos de IPTU no valor de R$ 14.393,28, mais acréscimos legais. Há débitos referente a taxa de incêndio no valor total de R$ 375,78. O débito condominial monta em R$ 37.706,57 (setembro 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 de Justiça - RJ, bem como o presente edital e os débitos atualizados de IPTU, serão lidos pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão. Cinte os interessados da decisão no index 244/245: "*1) Não havendo impugnação, homologo a avaliação de fls. 227-228. 2) Na forma do artigo 883, do CPC, nomeio o leiloeiro indicado pelo exequente às fls.238. (Sr. Rodrigo da Silva Costa) para o leilão a ser realizado no átrio do fórum da Comarca da Capital. Ao leiloeiro nomeado para início dos trabalhos visando a venda presencial, devendo apresentar, em 20 dias, datas para dois leilões, a partir de setembro de 2020, que deverão ocorrer no prazo máximo de sessenta dias, observando-se o disposto no artigo 884 e seguintes do CPC e, ainda, o que consta abaixo. 2) O edital relativo aos dois leilões deverá observar as regras do artigo 886 do CPC, em especial o que segue. 2.1) No primeiro leilão, o lance mínimo deverá ser igual ao valor da avaliação. No segundo, os lances*

deverão ser superiores ao preço mínimo, que estipulo em 60% do valor da avaliação. 2.2) 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). 2.3) Débitos fiscais atrelados ao imóvel serão sub-rogados no produto da hasta, conforme artigo 130, parágrafo único, do CTN, cabendo ao arrematante, após a prova do depósito integral, diligenciar junto à rede mundial de computadores para indicação do débito exato, com o que será deferido o levantamento do valor respectivo. Após prova da quitação fiscal será expedida a carta de arrematação. Esta informação deverá constar no edital. 3) Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC. 4) Na forma do artigo 889 do CPC e seus incisos: 4.1) Intime-se o executado e patrono por publicação no DJ ou, não possuindo advogado constituído nos autos, pessoalmente através de mandado a ser cumprido por OJA ou, em último caso, por edital (artigo 889, I, do CPC). 4.2) Intime-se ainda, pessoalmente, através de mandado a ser cumprido por OJA, eventual cônjuge / coproprietário / proprietário registral / credor hipotecário / usufrutuário / promitente comprador / promitente vendedor / União, Estado ou Município, no caso de bem tombado, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias antes do leilão. 5) Feito o leilão, 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 5 (cinco) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no primeiro 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. 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 dos leilões. 7) O Leilão Simultâneo ou Misto se cuida de modalidade avançada pela utilização das duas formas de leilão e em conjunto, ambos previstos nos artigos 881 e art. 882 do C.P.C. Por aquela modalidade, é disponibilizada a ferramenta de internet e os usuários habilitados poderão disputar ao mesmo tempo com os licitantes presentes no local do evento. Trata-se, em resumo, de uma tendência mundial de se operarem leilões cuja finalidade maior é garantir a ampla divulgação e acesso às oportunidades, favorecendo ao êxito do ato e à própria execução. Ainda que referido tema possa estar envolto em discussões quanto a questões de ordem prática, não vislumbro óbice, muito menos prejuízo as partes, para a realização do ´Leilão Simultâneo´. Pelo contrário, já que ele, em última análise, além de dar maior visibilidade e transparência ao ato, tem como alicerce os princípios da celeridade e efetividade da Justiça. Além disso, o Julgador detém discricionariedade prevista na Legislação Processual em vigor, para designar o local onde será realizado o ato de alienação (§ 3º do art.882 do CPC). Ou seja, o mesmo poderá ser realizado em local diverso do Átrio do Fórum. Diante de todo o exposto, AUTORIZO DESDE LOGO QUE O LEILÃO seja realizado na FORMA SIMULTÂNEA, em local indicado pelo leiloeiro. Os interessados já poderão efetuar lances antecipados na INTERNET através do referido site. Vale salientar que, o público que desejar participar do leilão virtual deve estar atento às regras do edital do certame, inclusive porque deverá efetuar, previamente, o cadastro no site do leiloeiro e solicitar a habilitação para participar do leilão na modalidade online. Em todo caso, até o primeiro leilão, o lance mínimo deverá ser igual ao valor da avaliação. Quando do segundo, os lances deverão ser superiores ao preço mínimo, que estipulo em 60% do valor da avaliação". Caso o devedor, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com

penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, ficam pelo presente edital intimados da hasta pública, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Não havendo expediente forense na data designada, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. Cientes de 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, incorre em Violência ou fraude em arrematação judicial, prevista no art. 358 do Código Penal, sob pena de detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Condições de Venda: O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial RODRIGO DA SILVA COSTA, inscrito na JUCERJA sob a matrícula n° 126, através do portal eletrônico - site – www.rodrigocostaleiloeiro.com.br. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Os interessados deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias autenticadas dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais (arts. 12 a 14, da Resolução 236/2016 CNJ). Os interessados poderão enviar seus lances previamente à data indicada acima. 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). ARREMATAÇÃO – A arrematação far-se-á mediante pagamento *à vista ou mediante sinal de 30% e o saldo restante em até 05 dias, consoante art. 892, CPC*, através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), que deverá ser pago no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil). A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ). DÚVIDAS E MAIORES INFORMAÇÕES – deverá ser enviado ao e-mail: leiloeiro@rodrigocostaleiloeiro.com.br. Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, fica(m) o(s) executado(s) INTIMADO(S) das designações supra. A publicação do presente edital supre a intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado através do site de leilões on-line: www.rodrigocostaleiloeiro.com.br, e, no site sindicatodosleiloeirosrj.com.br, consoante art. 887, § 2º do NCPC. Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. Dado e passado nesta Cidade do Rio de Janeiro, aos vinte e nove dias do mês de setembro de dois mil e vinte. Eu, Marceli da Silva Argento, titular de cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dr. Leonardo de Castro Gomes – Juiz de Direito.