

JUÍZO DE DIREITO DA 03ª JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Execução Judicial proposta pelo MARIA TEREZA ARAUJO que move em face de KEROCASA – COOPERATIVA HABITACIONAL LTDA. e HOMELAR REPRESENTAÇÃO E CONSULTORIA LTDA. (processo nº 0388340-77.2016.8.19.0001) na forma abaixo:

A Dra. FLAVIA MACHADO DA SILVA GONCALVES PEREIRA, Juíza de Direito no terceiro juizado especial cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **KEROCASA – COOPERATIVA HABITACIONAL LTDA. e HOMELAR REPRESENTAÇÃO E CONSULTORIA LTDA**, através de seus representantes legais e por si **SERGIO PEREIRA PARAENTE DE SOUZA; JAIR CASSIO BAPTISTA DE MOURA e o Interessado MARCUS VINICIUS DE OLIVEIRA FIALHO**, que no dia **20/09/2021 às 14h, será aberto o 1º leilão Público, através da plataforma de leilões: 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, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **22/09/2021**, 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: **Sala 10 do conjunto 1904 do 19º pavimento, situado na Av. Treze de Maio, 13, Centro, nesta cidade.** Caracterização do Imóvel: situado à Avenida Treze de Maio, 13, em prédio tradicional, de utilização comercial construída em 1952. Constituído por vinte e oito andares, sendo vinte e duas salas por andar. O prédio possui seis elevadores novos, modernizados, sendo a escada que dá acesso ao hall dos elevadores de granito e o piso de mármore. A sala possui 30 metros de área edificada, conforme consta no IPTU, passeio localizado em área valorizada, próximo do comércio e dos principais meios de transportes públicos, além de atrações turísticas. **Avaliação R\$ 164.000,00 (cento e sessenta e quatro mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 07º Ofício do RI, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 36.830, em nome de Eder Gomes Vieira e Alba Gonçalves de Oliveira Vieira, onde consta: R.11-PENHORA por determinação do Juiz de Direito do 23º Juizado Especial Cível da Comarca da Capital/RJ, na ação de execução - processo número 0103955-83.2016.8.19.0001, movida por FREDERICO DO NASCIMENTO CARVALHO; R.12-PENHORA por determinação do Juiz de Direito do 23º Juizado Especial Cível da Comarca da Capital/RJ, na ação de execução 49.2017.8.19.0001, movida por FELIPE OLIVEIRA DE JESUS; R.13-PENHORA por determinação do Juiz de Direito do 23º Juizado Especial Cível da Comarca da Capital/RJ, processo nº 0346358-54.2014.8.19.0001, movida pela JESSICA BOTELHO CAETANO; R14-PENHORA por determinação do Juiz de Direito do 23º Juizado Especial Cível da Comarca da Capital/RJ, processo nº 0285258-35.2013.8.19.0001, movida por CELSO FRANCISCO DANTAS; R.17-PENHORA por determinação da Juíza de Direito do 3º Juizado Especial Cível da Comarca da Capital/RJ, na ação de execução processo número 0190981-22.2016.8.19.0001, movida por JULIO CESAR AMANCIO; R.18-PENHORA por

determinação do Juiz de Direito do 4º Juizado Especial Cível da Comarca da Capital/RJ, movida por VALESCA DE SOUSA OLIVEIRA BARBOSA; R.20-PENHORA por determinação do Juiz de Direito do 3º Juizado Especial Cível da Comarca da Capital/RJ, na ação de execução processo 0388340-77.2016.8.19.0001, movida por MARIA TEREZA ARAUJO; R.21-VENDA, escritura datada de 01/11/2019, lavrada nas Notas do Tabelião do 24º Ofício desta cidade, no livro 7840, às fls. 068/082, SÉRGIO PEREIRA PARENTE DE SOUZA vendeu o imóvel objeto da matrícula a EDER GOMES VIEIRA, e sua mulher ALBA GONÇALVES DE OLIVEIRA VIEIRA; R.22-PENHORA por determinação do Juiz do Trabalho da 2ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro-RJ, na ação trabalhista - processo 0100063-19.2016.5.01.0002, movida por CARLA ALMEIDA GOMES DA SILVA; R.24-PENHORA por determinação do Juiz de Direito do 1º Juizado Especial Cível da Comarca da Capital/RJ, na ação de execução número 0287741-04.2014.8.19.0001, movida por MARIA CLAUDIA DE JESUS DE SOUZA; R.25-PENHORA por determinação do Juiz de Direito do 23º Juizado Especial Cível da Comarca da Capital/RJ, na ação de execução número 0547633- 04.2015.8.19.0001, movida por VANDERSON CARVALHO DE OLIVEIRA; R.26-PENHORA por determinação do Juizado Especial Cível da Comarca da Capital/RJ, na ação de execução processo 0308443-63.2017.8.19.0001, movida por MARCELO BATISTA DA SILVA; R.27-PENHORA por determinação do Juiz de Direito do 23º Juizado Especial Cível da Comarca da Capital/RJ, na Ação de Execução nº 0297113-69.2017.8.19.0001; R.30-PENHORA por determinação do Juiz de Direito do 21º Juizado Especial Cível da Comarca da Capital/RJ, na ação de execução 0208814-24.2014.8.19.0001, movida por MARIANE SANTOS MEDELA; R.31-PENHORA por determinação da Juíza de Direito do 12º Juizado Especial Cível Regional do Méier, na Comarca da Capital/RJ, na Ação de Execução número 0006767-80.2018.8.19.0208, movida por FERNANDA VIANNAY SIQUEIRA DOS SANTOS; R.32-PENHORA por determinação do 21º Juizado Especial Cível da Comarca da Capital/RJ, na ação de execução movida por ROSANGELA SANTANA PAIVA NASCIMENTO; R.33- PENHORA por determinação do 21º Juizado Especial Cível da Comarca da Capital/RJ, na ação de execução 0298624-39.2016.8.19.0001, movida por Reginaldo Cruz de Oliveira. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição: 2.011.354-4) - conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do imóvel, expedido pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro o referido imóvel não apresenta débitos de IPTU, até a presente data; **2) TAXA DE INCÊNDIO** (CBMERJ Nº 2963052-2) – o referido imóvel apresenta débitos de Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios no valor total de R\$ 159,53; **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, 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.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@rodrihocostaleiloeiro.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 vinte e um de julho de dois mil e vinte e um. Eu, Fábio Lancellotti de Freitas, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Flávia Machado da Silva Goncalves Pereira – juíza de Direito.