

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
JUIZO DE DIREITO DA 48ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL de 1º, 2º LEILÃO e INTIMAÇÃO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído da Ação de Cobrança de Condomínio proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CARLOS CHAGAS** em face de **ANTÔNIO CARLOS GUELF**, proc. n.º **0197514-60.2017.8.19.0001** na forma abaixo: O Ex.mo. Sr. Doutor Juiz de Direito MAURO NICOLAU JUNIOR da Vara Cível acima, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente, **ANTÔNIO CARLOS GUELF** na pessoa de seu patrono **DR. JOSÉ LINDBERGH FREITAS – OAB/RJ 30.685, bem como sua esposa GRACY KELY PINHEIRO GUELF**, seus herdeiros, sucessores e eventuais ocupantes do imóvel, cumprindo a exigência contida no art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil, que no dia **22/08/2019 às 12:00 horas**, no Átrio do Fórum da Capital, sito à Avenida Erasmo Braga, nº 115 no hall dos elevadores - Centro/RJ, pela Leiloeira Pública Oficial JULIANA VETTORAZZO e concomitantemente pelo portal de leilões on-line www.jvleiloes.lel.br será apregoado e vendido acima da avaliação, ou no dia **29/08/2019** no mesmo horário e local pela melhor oferta a partir de 50% (cinquenta por cento) da avaliação, o imóvel descrito, penhorado e constante do **Laudo de Avaliação** de fls. 291 e 292, a seguir: **IMÓVEL** Apartamento/Sala 1106 situado na Nossa Senhora de Copacabana, n.º 1137 – Copacabana – Rio de Janeiro/RJ, devidamente dimensionado e caracterizado no 5º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula 55195 e na inscrição municipal de n.º 0.789.147-6. **PRÉDIO**: Edifício misto, comercial e residencial familiar, contendo unidades utilizadas tanto por comércio, bem como moradia, construído em concreto armado e alvenaria de tijolos. Possui dois elevadores, sendo um social e outro de serviço. O condomínio oferece porteiros trabalhando 24 horas por dia, não possuindo garagem ou qualquer espaço para guarda de automóveis. A entrada social é modesta constando de um corredor que conduz aos elevadores. Apresenta mesa de porteiro. **APARTAMENTO 1106**: Unidade residencial de 32m² com 50 anos de existência, composta por uma sala com piso tipo Paviflex, paredes pintadas; um corredor de acesso ao quarto e banheiro. Banheiro social com box blindex com piso de granito e ladrilhado até o meio da parede, e bancada de mármore. Possui um quarto com piso tipo Paviflex, paredes pintadas e armário embutido. A unidade 1106 não possui cozinha, haja vista a transformação feita pelo proprietário. O imóvel apresenta-se em bom estado de conservação, não aparentando danos estruturais aparentes tais como, rachaduras, infiltrações e afins. **DA REGIÃO**: Zona Sul da cidade, servida por todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, com acesso a transportes públicos diversos, ônibus para praticamente

toda as regiões da cidade, e metrô próximo. Conta com farto comércio em geral e rede bancária próximos. Isto posto, avalio o imóvel acima descrito e a correspondente fração ideal de 13/1000 do terreno, em R\$ 325.000,00 (Trezentos e vinte e cinco mil reais). Gravames e Débitos : Débitos condominiais (incluindo multa de honorários advocatícios de 10%, multa de 2,5% imposta pelo D. Juízo, bem como custas), perfazendo um total de R\$ 48.676,36; Taxa de incêndio: Aproximadamente R\$ 226,78; IPTU: Aproximadamente: R\$ 7.504,98; Total de débitos aproximados: R\$ 56.408,12 (cinquenta e seis mil, quatrocentos e oito reais e doze centavos). Consta da Certidão de Ônus Reais, emitida pelo 5º RGI, no R.8/55.195, que o executado ANTÔNIO CARLOS GUELFÍ, deu o imóvel penhorado nesta Ação à PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A, com sede em São Gonçalo, CNPJ n.º 34.274.23/0001-02, em garantia da dívida no valor de R\$530.000,00, vigorando a hipoteca por 120 meses da data de 01.08.2017 até 31.07.2027. Para o conhecimento de todos e conforme a decisão deste Juízo: “A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908 do NCPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, do CTN.”. Fica o executado e seu representante legal, na pessoa de seus patronos, possíveis interessados direta ou indiretamente, intimados e cientificados dos Leilões por intermédio deste edital em conformidade com a lei. E para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado através do site de leilões online da Leiloeira: www.jvleiloes.lel.br e jornal de ampla circulação, de acordo com o Art. 887 § 2º do NCPC e afixado no local de costume, Pagamento: A venda será efetuada à vista. Caso haja proposta, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, que seja permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 03 (três) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo (48º Vara Cível) junto ao Banco do Brasil, em 30, 60 e 90 dias contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895 § 1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e parcelas vincendas (art. 895 §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). A oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895 § 7º no NPC acrescido de 5% de comissão da Leiloeira na arrematação e nos casos de adjudicação, remição, acordo, pagamento espontâneo ou parcelamento, após o início dos procedimentos e antes das datas designadas, será devida a comissão de

2,5% da Leiloeira sobre o valor da dívida do bem imóvel, custas de cartório de 1% até o limite máximo permitido por lei. Demais informações serão prestadas pela Leiloeira no ato do Leilão, suprimindo qualquer omissão porventura existente no presente Edital. Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos treze dias do mês de agosto do ano de dois mil e dezenove. Eu, SIMONE SLEIMAN RAZUCK responsável pelo cartório, matrícula 01/28499, o fiz digitar e subscrevo. (ass) DR. MAURO NICOLAU JUNIOR, Juiz de Direito