

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**JUIZO DE DIREITO DA 37ª 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 requerida pelo **CONDOMINIO DO EDIFICIO BUARQUE DE MACEDO** em face de **ESPOLIO DE SANDRA GUIMARAES TEIXEIRA SOARES**, processo nº **0218764-33.2009.8.19.0001**, na forma abaixo:

O Exmo Sr. Dr. **JOSIMAR DE MIRANDA ANDRADE**, Juiz de Direito em exercício, da Vara Cível acima, FAZ SABER aos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem e a quem interessar possa, especialmente ao **ESPÓLIO DE SANDRA GUIMARÃES TEIXEIRA SOARES**, na pessoa de sua representante legal, **ALESSANDRA GUIMARÃES SARAIVA - CPF nº 016.649.077-69** seu (a) cônjuge, herdeiros, sucessores, eventuais locatários, ocupantes, possuidores e credores do imóvel, e ao **MINISTÉRIO PÚBLICO**, cumprindo a exigência contida no Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil, que nos dias **07/04/2020 e 14/04/2020** sempre às **14:10 horas**, no Hall dos Elevadores da Lâmina Central do Fórum da Comarca da Capital, sito à Avenida Erasmo Braga, nº 115 - 5º andar - Centro/RJ, e simultaneamente, pelo site de leilões online: [www.jvleiloes.lrl.br](http://www.jvleiloes.lrl.br), será realizado o 1º Leilão, por valor igual ou superior à avaliação e o 2º Leilão, pela melhor oferta, a partir de 50% do valor da avaliação, pela Leiloeira Pública Oficial **JULIANA VETTORAZZO**, devidamente matriculada na JUCERJA sob o nº 155, com escritório à Avenida Nossa Senhora de Copacabana, nº 540 - Sala 406 Copacabana - Rio de Janeiro/RJ, tels.: (21) 2548-5850 // 2547-4573, email: [contato@jvleiloes.lrl.br](mailto:contato@jvleiloes.lrl.br) e site: [www.jvleiloes.lrl.br](http://www.jvleiloes.lrl.br), o bem constante do **Laudo de Avaliação Indireta** de fls./id. 618/621 e com aditamento (retificação) do valor às fls./id. 707. **DESCRIÇÃO DO BEM: IMÓVEL Rua do Rosário nº 113 - Grupo 201 (salas 201 a 204) - Centro/RJ. GRUPO DE SALAS** comerciais de número 201, compreendendo as salas 201, 202, 203 e 204, do edifício denominado "Buarque de Macedo" e sua correspondente fração ideal de 1/16 avos do domínio útil do seu respectivo terreno, o qual é foreiro ao antigo Estado da Guanabara. Não possui garagem. **EDIFÍCIO:** construção em padrão antigo, no alinhamento da via pública, datada de 1955, de ocupação exclusivamente comercial, erguida em estrutura de concreto armado e alvenaria de tijolos, constituída de oito pavimentos e sete unidades por andar, além de lojas no térreo. Revestido externamente na sua fachada em pastilhas de cerâmica, possui janelas em esquadrias de alumínio e madeira, hall social em estilo bem simples, com piso e paredes revestidos em mármore, porta social de ferro e câmeras internas de vigilância, escadas de acesso em mármore e corredores de

circulação revestidos em pastilhas de cerâmica e paredes em massa corrida com pintura em PVA, servido por dois elevadores da marca “Elbo” com capacidade para seis passageiros cada.

**GRUPO DE SALAS:** Posicionamento de frente e fundos, com uma área edificada total de 56m<sup>2</sup> (cinquenta e seis metros quadrados) e piso em taco de madeira; consta de quatro salas, com banheiro no corredor. As salas 203 e 204, encontram-se interligadas fisicamente, sendo ocupadas por escritório.

**TERRENO:** Onde se encontra edificado o imóvel, está descrito, caracterizado e confrontado na certidão do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, matrícula nº 47.037 e com inscrição no IPTU sob o nº 0.642.904-7.

**CONCLUSÃO:** o imóvel no seu aspecto geral apresenta-se em bom estado de conservação.

**FOI ATRIBUÍDO AO IMÓVEL** acima descrito, com direito às partes comuns de edifício e a sua correspondente fração ideal de 1/16 avos do domínio útil do seu respectivo terreno, o qual é foreiro ao antigo Estado da Guanabara, o valor retificado às fls. 559 (id. 707) de **R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)**.

**OBS.: CONSTA NA CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS que o imóvel é foreiro ao Estado da Guanabara e no (R-2) - PENHORA** desta Ação; **CONSTA NA CERTIDÃO DE SITUAÇÃO FISCAL (IPTU) que o referido imóvel teve seu FORO REMIDO; DÉBITOS DO IMÓVEL:** IPTU: Aprox. R\$ 41.637,02 sem juros e multas, (conforme certidão de situação fiscal e enfitêutica requerida em jan/2020); FUNESBOM (taxa de incêndio) - Exercícios de 2014 a 2018 importam em aprox. R\$ 579,54 (conforme certidão positiva de débitos requerida em jan/2020); CONDOMINIO - Aprox. R\$ 552.092,75 até jan/2020.

**CONDIÇÕES GERAIS:** Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF. Não havendo expediente forense nas datas designadas, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, os interessados deverão previamente (no prazo de 48 horas antes do início do pregão) efetuar o seu cadastro pessoal no site da Leiloeira ([www.jvleiloes.lel.br](http://www.jvleiloes.lel.br)) sujeito à aprovação, após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida. Ficam cientes os interessados que assumem os riscos naturais inerentes às falhas técnicas relacionadas à falta de conexão, de energia e erro de sistema operacional, ou outras circunstâncias, que possam vir a inviabilizar a sua participação no leilão. Todos os lances efetuados sejam presencialmente ou online não são passíveis de arrependimento. A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 5 (cinco) dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão da Leiloeira e custas de cartório de 1% até o limite máximo permitido. Decorridos os prazos sem que o arrematante tenha realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, assim como a perda da caução, voltando o(s) bem (ns) a novo leilão, não sendo

admitido participar o arrematante remisso. Para o conhecimento de todos os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, conforme prevê o Art. 908 do CPC e Art. 130 do CTN. As certidões referentes ao Art. 267, inciso XXIII da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas pela Sra. Leiloeira no ato do pregão, bem como todos os gravames e débitos que recaiam sobre o imóvel. Caso o devedor, o cônjuge, o coproprietário, herdeiros, sucessores, eventuais locatários, ocupantes, possuidores, credores do imóvel, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, não sejam intimados por outra forma legal, ficam pelo presente edital intimados da alienação judicial, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Ficando as partes acima mencionadas e possíveis interessados direta ou indiretamente intimados e cientificados dos Leilões por meio deste edital em conformidade com a lei. Correrão por conta do arrematante todos os ônus inerentes à transferência da propriedade em seu favor. 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.lcl.br](http://www.jvleiloes.lcl.br) e do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro: <https://sindicatodosleiloeirosrj.com.br>, de acordo com o Art. 887 § 2º do CPC e afixado no local de costume. Nos casos de adjudicação, remição, acordo, pagamento espontâneo ou parcelamento, após o início dos procedimentos e antes das datas designadas, além do valor das despesas, será incluído nos cálculos a comissão da Leiloeira correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da avaliação do bem. Demais informações serão prestadas pela Leiloeira no ato do Leilão, suprindo qualquer omissão porventura existente no presente Edital. Cientes os interessados 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. Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos três dias do mês de março do ano de dois mil e vinte. Eu, responsável pelo cartório, o fiz digitar e subscrevo. (ass)

Juiz de Direito.