

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
JUÍZO DE DIREITO DA 16ª 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 **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LÚCIA II** em face de **FÁBIO DE AGUIAR SARDINHA**, processo nº 0489421-40.2014.8.19.0001, na forma abaixo:

A Exma. Sra. Dra. **ADRIANA SUCENA MONTEIRO JARA MOURA**, Juíza de Direito da Vara Cível acima, FAZ SABER aos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem e a quem interessar possa, especialmente ao **FÁBIO DE AGUIAR SARDINHA**, **na pessoa de seu patrono, DR. ANDRÉ ANTUNES GOSTON – OAB/RJ 201.415**, seus herdeiros, sucessores, eventuais locatários, ocupantes, possuidores e credores do imóvel, cumprindo a exigência contida no Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil, que nos dias **12/08/2020 e 19/08/2020, sempre às 14:20 horas**, de forma presencial 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, através do site de leilões online: www.jvleiloes.lel.br, caso a situação emergencial em virtude da pandemia do novo coronavírus não normalize até o dia 03/08/2020, os leilões serão realizados apenas de forma ONLINE, através do site da Leiloeira, sem prejuízos dos atos anteriormente praticados, sendo o 1º Leilão realizado, 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.lel.br e site: www.jvleiloes.lel.br, o bem constante do **Laudo de avaliação direta** de fls. 456/457. **DESCRIÇÃO DO BEM: IMÓVEL na Rua Farme de Amoedo, nº 145, apartamento 501, Ipanema/RJ. PRÉDIO:** O Condomínio do Edifício Lúcia II é residencial e possui 05 apartamentos residenciais, construção de 1987, bom estado de conservação, portaria 24 horas, sistema interno de TV, interfones, servido por dois elevadores, sendo um social e outro um de serviço, funcionando regularmente. **O APARTAMENTO 501:** É um triplex e possui área construída de aproximadamente 500m², contudo junto a Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro sob a inscrição nº 1.818.473-9, constam apenas 170m². Segundo informações recebidas do Réu, a arquiteta Rosa Maria Antunes Cortês, CREA/RJ nº 38.659, foi contratada para realizar a regularização do acréscimo de área do imóvel, 2º e 3º pavimentos, mas o mesmo não possui o número do processo de mais

valia, não sabendo esclarecer se foi efetivamente protocolado junto à Prefeitura**. **1º**

ANDAR: Composto por sala de estar e sala de jantar com varanda, 01 lavabo, 02 suítes com sacadas, 01 banheiro social, 01 sala de cinema com isolamento acústico, cozinha copa/sala de almoço, área de serviço e dependências de empregada. O piso da área social e dos quartos são em tábua corrida e todas as janelas e portas são em alumínio, todos os cômodos possuem armários embutidos planejados; **2º ANDAR:** Composto por

01 cozinha gourmet com bancada para refeições, grande varanda/sala de estar, 01 escritório, 01 suíte master com hidromassagem e sacada, sauna seca, área de lazer com deck, jacuzzi e churrasqueira com cobertura retrátil; **3º ANDAR:** Composto de jardim de inverno, gazebo/sala com teto em vidro, cozinha, deck estendido e piscina. Todo imóvel foi reformado e modernizado. Imóvel com fração ideal de 30/100 do terreno e direito a 04(quatro) vagas na garagem, tudo devidamente registrado no 5º Ofício de Registro de Imóveis sob a matrícula nº 97.657. **REGIÃO:** Imóvel situa-se de frente para

o logradouro, ficando entre as Ruas Nascimento Silva e Alberto de Campos, próximo ao comércio e transportes públicos, inclusive a estação de metrô General Osório.

METODOLOGIA AVALIATÓRIA: A presente avaliação utiliza o método comparativo de pesquisa do valor de mercado do metro quadrado encontrado nos sites imobiliários, em consonância com o estabelecido na Consolidação Normativa da CGJ em seu art. 357. A pesquisa foi embasada em levantamento dos imóveis residenciais similares atualmente oferecidos à venda no mesmo logradouro, no bairro de Ipanema. O valor médio do metro quadrado dos imóveis similares oferecidos no logradouro/área indicada com o mesmo padrão de edificação, reformado e modernizado é de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), logo, (R\$ 16.000,00 x 500m²). **AVALIAÇÃO: R\$ 8.000.000,00 (oito milhões reais).**

OBS.: Consta na certidão de ônus reais do 5º Ofício de Registro de Imóveis/RJ: **R-7 - COMPRA E VENDA** em favor do requerido; **R-10 - PENHORA**

proveniente desta ação; **INFORMAÇÕES ADICIONAIS:** Consta prenotado no cartório do RGI, processo nº 0000112-62.2014.5.10.0005, oriundo da 5ª vara do Trabalho de Brasília/DF, de 12/07/2018; e processo nº 0001278-86.2015.5.10.0105, oriundo da 5ª vara do Trabalho de Taguatinga/DF, de 19/07/2018, determinando a **INDISPONIBILIDADE** de bens do executado, **NÃO AVERBADA** até a presente data (mar/20); **Processo de mais valia nº 14/320.904/1987 e 06/370.097/1985, consulta

ao Sistema Único de Controle de Protocolo (SICOP) da Prefeitura do Rio de Janeiro.

DÉBITOS DO IMÓVEL: IPTU - Aprox.: R\$ 37.047,50 (conforme certidão de situação fiscal e enfitêutica requerida em jun/2020), sem juros, multas, custas e honorários da PGM; **FUNESBOM (taxa de incêndio)** Aprox. R\$ 751,76 (conforme certidão positiva de débitos requerida em jun/2020); **CONDOMÍNIO** - Aprox. R\$ 1.107.701,84 até

jun/2020. **CONDIÇÕES GERAIS:** Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF. 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.lcl.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, erro de sistema operacional ou outras circunstâncias que possam vir a inviabilizar a sua participação no leilão. O usuário é responsável por todos os lances registrados em seu nome. Os lances ofertados, tanto presencialmente quanto na forma online, são irrevogáveis e irrevogáveis, não podendo ser anulados ou cancelados sob nenhuma hipótese. A arrematação far-se-á à vista, conforme Art. 892 do CPC, devendo ser realizada, no prazo de 24h do encerramento do leilão, via depósito judicial, através da guia que será emitida pela Leiloeira. Facultando-se o pagamento no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, mediante caução de 30% do valor da arrematação no ato do leilão, para garantia do lance. O pagamento da arrematação será sempre acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão da Leiloeira, que deverá ser paga sempre à vista, no prazo máximo de 24h do encerramento do leilão, em sua conta corrente, que será informada via email, e custas de cartório de 1%, até o limite máximo permitido. Fica ressaltado que eventuais interessados na aquisição do bem através de pagamento em prestações deverão apresentar propostas por escrito nos autos, até a data do primeiro ou do segundo leilão, conforme o caso, na forma preconizada pelo art. 895 do CPC. A apresentação das propostas não importará na suspensão do leilão e serão avaliadas pelo Juízo, conforme os critérios legais aplicáveis à espécie. Em relação à preferência na arrematação observar-se-á o Art. 892, § 2º e § 3º do CPC. 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 o 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 co-proprietário, 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 em jornal de ampla circulação e divulgado através do site de leilões online da Leiloeira: www.jvleiloes.lcl.br e do site do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do RJ: <https://sindicatodosleiloeirosrj.com.br>, de acordo com o Art. 887 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 na ocasião 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 trinta dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte. Eu, responsável pelo cartório, o fiz digitar e subscrevo. (ass) Juíza de Direito.