

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL



EDITAL de 1º, 2º LEILÃO e INTIMAÇÃO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da ação de despesas condominiais em fase de execução, requerida pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BARTOLOMEU DE GUSMÃO** em face do **ESPÓLIO DE MAX DE REGO MONTEIRO e seu representante legal, CARLOS EDISON DO REGO MONTEIRO, processo nº 0190887-07.1998.8.19.0001**, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) Juiz(a) 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 **ESPÓLIO DE MAX DE REGO MONTEIRO e seu representante legal, CARLOS EDISON DO REGO MONTEIRO, na pessoa de seu patrono, Dr. DANIEL BRUZZI DESIDERIO – OAB/RJ 125501**, seus herdeiros, sucessores, eventuais locatários, ocupantes, possuidores e credores do imóvel e a interessada **APEN – ASSOCIAÇÃO DOS PROFISSIONAIS E EDUCADORES NACIONAL, na pessoa de sua patrona, DRA. TÂNIA MARIA BARRETO – OAB/RJ 099445**, cumprindo a exigência contida no art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil, que nos dias **16/03/2021 e 23/03/2021 sempre às 14:15 horas**, de forma simultânea: **ONLINE**, através do site da Leiloeira: www.jvleiloes.lel.br e **PRESENCIAL**, no Auditório do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro, localizado na Av. Erasmo Braga, nº 227 – Sala 1008 – Centro/RJ, sendo o 1º leilão a ser realizados 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 na Avenida Nossa Senhora de Copacabana, nº 540 – Sala 406 – Copacabana - Rio de Janeiro/RJ, tels.: (21) 2548-5850 // 4141-5299, e-mail: contato@jvleiloes.lel.br e site: www.jvleiloes.lel.br, o bem constante do **Laudo de Avaliação Indireta** de fls. 1232 (index). **DESCRIÇÃO DO BEM:** DIREITO E AÇÃO da **sala 1.308** situada na **Rua Evaristo da Veiga, nº 55 - Centro/RJ**, na Freguesia de São José, Rio de Janeiro. Devidamente dimensionado e caracterizado no 7º Ofício de Registro de Imóveis na matrícula nº 42539 (conforme certidão do RGI atualizada) e na inscrição municipal nº 0.037.191-4 (IPTU). **PRÉDIO:** denominado “Bartolomeu de Gusmão”, com 24 pavimentos, totalizando 240 salas. Possui 3 elevadores com chamada automática. Portaria com ar refrigerado e piso em granito e parede revestida em mármore e catracas. Porta de ferro de correr. Funcionamento atual de segunda a sexta das 07:00h às 22:00h e aos sábados das 07:00h às 14:00h. Circuito interno de câmeras de monitoramento na portaria e em todos os andares. Idade de 1942.

Encontra-se em bom estado de conservação. **DO IMÓVEL:** com tipologia para utilização não residencial. O imóvel possui 25m² de área edificada. A sua localização é de fundos, segundo informação da recepcionista, e encontra-se fechado. **DA REGIÃO:** o edifício encontra-se servido de distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, comércio em geral, bancos, serviços de transportes como ônibus e metrô, estação Cinelândia, Estação VLT, com localização em importante ponto comercial do Centro, em frente ao Quartel General da PMERJ. **FOI ATRIBUÍDO AO IMÓVEL O VALOR DE R\$ 145.000,00** (cento e quarenta e cinco mil reais). **OBS.:** CONSTA NA CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS do 7º Serviço Registral de Imóveis/RJ, que o referido imóvel possui a fração ideal corresponde a 0,3540% do respectivo terreno que é constituído dos terrenos dos antigos prédios 53 e 55, medindo o primeiro 5,88m de frente, 5,27m nos fundos, 24,60m do lado direito e 24,74m do lado esquerdo e o segundo: 19,05m de frente, 18,36m nos fundos, 24,74m do lado direito e 27,64m do lado esquerdo; confrontando o conjunto à direita com o prédio 51, pelo lado esquerdo com o prédio número 61 e na linha dos fundos com os prédios números 38/40; CONSTA NA CERTIDÃO DE PRENOTAÇÃO A SEGUINTE OBSERVAÇÃO: “ESTA CERTIDÃO NÃO COMPROVA O REGISTRO DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL”; **CONSTA NOS AUTOS** às fls.79/80 (index 154/156) **ESCRITURA DE PROMESSA DE CESSÃO E PROMESSA DE VENDA, DATADA DE 27 DE MAIO DE 1970**, onde figura como Outorgante promitente cedente o Sr. Santo Bahdur e como Outorgado promitente cessionário e promitente comprador Dr. Max do Rego Monteiro, sem o devido registro no RGI competente. CONSTAM PENHORAS da 12ª Vara de Fazenda Pública processos nº: 2004.120.016.795-4 e 2008.001.198.671-1; **ÔNUS DO IMÓVEL (DÍVIDAS):** Crédito do **CONDOMÍNIO** (autor) atualizado até 01/2021, importa em R\$ 52.800,42 (cinquenta e dois mil, oitocentos reais e quarenta e dois centavos); débitos de **(IPTU)** aproximadamente R\$ 60.902,47 (sessenta mil, novecentos e dois reais e quarenta e sete centavos); débitos de taxa de incêndio **(FUNESBOM)** aproximadamente R\$ 392,75 (trezentos e noventa e dois reais e setenta e cinco centavos). **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 irretratáveis e irrevogáveis, não podendo ser anulados e cancelados sob hipótese alguma. 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. Faculta-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 pago sempre à vista, no prazo máximo de 24h do encerramento do leilão, em sua conta corrente, que será informada no ato do leilão ou via e-mail, 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 será avaliada 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 de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no art. 130, parágrafo único, do CTN e em conformidade com o art. 908 do CPC. 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. Ficam 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 na íntegra através do site de leilões online da Leiloeira: www.jvleiloes.ler.br e do site do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do RJ: <https://sindicatodosleiloeirosrj.com.br>, de acordo com o art. 887 do

CPC. Nos casos de pagamento espontâneo, acordo, depósito, remição ou adjudicação, após o início dos procedimentos e antes das datas designadas, além do valor das despesas devidamente comprovadas, será incluído nos cálculos a comissão da Leiloeira correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da avaliação. Demais informações serão prestadas pela Leiloeira na ocasião do leilão, além de poderem ser prestadas através dos tels.: (21) 2548-5850//4141-5299 ou por e-mail: contato@jvleiloes.lrl.br, suprimindo 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 é crime de violência ou fraude em arrematação judicial, previsto no art. 358 do Código Penal, punido com 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 dois dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e um. Eu, responsável pelo cartório, o fiz digitar e subscrevo. (ass) Juiz(a) de Direito.