

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
JUIZO DE DIREITO DA 46ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO e INTIMAÇÃO, com prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da ação de execução que o **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SAINT GERMAIN** move em face do **ESPÓLIO DE MARGA LORENA SCHEER** e **ERNO SCHEER**, processo nº **0090930-32.2018.8.19.0001**, na forma abaixo:

O(A) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da Vara Cível acima, FAZ SABER a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem e a quem interessar possa, especialmente ao **ESPÓLIO DE MARGA LORENA SCHEER**, representado por **ROMEUS SCHEER**, e **ERNO SCHEER**, e, seus cônjuges, herdeiros, sucessores, eventuais locatários, ocupantes, usufrutuários, possuidores e credores do imóvel, cumprindo a exigência contida no art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil, que nos dias **09/09/2021 e 16/09/2021**, sempre às **14:00 horas**, de forma **ON-LINE**, através do site da Leiloeira: www.jvleiloes.jel.br, sendo o 1º leilão realizado por valor igual ou superior ao da 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.jel.br e site: www.jvleiloes.jel.br, o bem constante do **Laudo de Avaliação Indireta** de fls. 324. **IMÓVEL**: apartamento residencial, situado na Rua Edmundo Lins nº 22, apto. 401, Copacabana, devidamente dimensionado e caracterizado no 5º Ofício do Registro de Imóveis, Matrícula 47.013, Livro 20/3, fls. 127 e na inscrição municipal de nº 0.074.271-8 (IPTU). **PRÉDIO**: Construção em concreto armado e alvenaria de tijolos e fachada revestida por pastilhas; prédio exclusivamente residencial, constituído de onze pavimentos, com uma unidade por andar; portaria com funcionários de 7h40 às 12h00 e de 13h00 às 18h00 (segunda a sábado), circuito interno de segurança; piso revestido com mármore e cerâmica; paredes revestidas com painel de madeira, azulejos antigos e tinta acrílica; porta blindex e portão de ferro; servido de dois elevadores (1 social e 1 serviço); escada com piso de concreto e corrimãos de ferro; playground. **METODOLOGIA**: Essa avaliação foi feita de forma indireta, utilizando o método comparativo direto de dados do mercado imobiliário da região. **FOI ATRIBUÍDO AO IMÓVEL O VALOR DE R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais)**. **OBS.: CONSTA NA CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS**: no R.6 - PENHORA desta ação. **DÉBITOS DO IMÓVEL**: **CONDOMÍNIO** aproximadamente R\$ 48.014,67 até agosto/2021; **IPTU**: aproximadamente R\$ 11.025,04 (conforme certidão de situação fiscal e enfitêutica requerida em agosto/2021), sem juros, multas, custas e honorários da PGM; **FUNESBOM (taxa de incêndio)**: aproximadamente R\$ 499,19 (conforme certidão positiva de débitos requerida em agosto/2021), sem juros e multas. **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 on-line, são irretratáveis 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. Faculta-se o pagamento no prazo de até 15 (quinze) dias, mediante caução de 30% do valor da arrematação no ato do leilão, para garantia do lance. O pagamento da arrematação será 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, 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, a venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do art. 908 do CPC: 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, atendendo-se ainda ao que consta no art. 130, parágrafo único, do CTN. 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, suprimindo, 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 divulgado através do site de leilões on-line da Leiloeira: www.jvleiloes.lel.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 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, além de poderem ser prestadas através dos tels.: (21) 2548-5850//4141-5299 ou por e-mail: contato@jvleiloes.lel.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, 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 de agosto do ano de dois mil e vinte e um. Eu, responsável pelo cartório, o fiz digitar e subscrevo. (ass) Juiz(a) de Direito.